

2015

letno

Poročilo

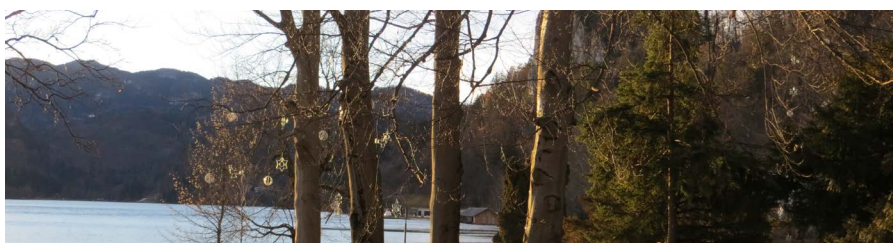
o slovenskem trgu
nepremičnin za leto
2015





Vsebinsko kazalo

SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG	4
Povpraševanje in ponudba	4
Obseg prometa	5
REGIONALNI NEPREMIČNINSKI TRGI	7
Osrednje slovensko območje	8
Gorenjsko območje	12
Goriško območje	13
Obalno območje	15
Kraško območje	16
Notranjsko območje	17
Dolenjsko območje	19
Posavsko območje	20
Savinjsko območje	21
Koroško območje	22
Štajersko območje	23
Pomursko območje	25
PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN	28
Stanovanjske nepremičnine	28
Stanovanja	28
Hiše	34
Poslovne nepremičnine	37
Pisarniški prostori	39
Lokali	40
Garaže in parkirni prostori	41
Zemljišča za gradnjo	42
Kmetijska in gozdna zemljišča	44
Kmetijska zemljišča	44
Gozdna zemljišča	46
ZAKLJUČNI KOMENTAR	48
Priloga 1	
STATISTIČNI KAZALNIKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA	49
Evidentirano število prodaj za Slovenijo za leto 2015	49
Statistični kazalniki nepremičninskega trga za leto 2015	50
Priloga 2	
Slika analitičnih območij	53
Priloga 3	
Poročilo o nepremičninskih nakupih tujcev za leto 2015	54





OBVESTILO O POROČILU O NAJEMNEM TRGU NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

V skladu s spremembami in dopolnitvami Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (*Uradni list RS*, št. 87/2011) je Geodetska uprava Republike Slovenije začela evidentirati podatke o najemnih pravnih poslih v evidenci trga nepremičnin.

Poleg preliminarne analize podatkov o najemnih poslih, evidentiranih v evidenci trga nepremičnin, je Geodetska uprava Republike Slovenije konec leta 2015 izvedla testna anketiranja s ciljem pridobitve dodatnih podatkov o stroških, opremljenosti in zasedenosti prostorov na izbranem vzorcu najemodajalcev. Obenem so potekali tudi osebni obiski in razgovori z nekaterimi večjimi najemodajalci poslovnih nepremičnin, s ciljem pridobiti dodatne informacije o oddajanju in razmerah na tem segmentu najemnega trga.

Začetne analize sporočenih podatkov in pridobljenih informacij glede kazalnikov dogajanja na najemnem trgu izkazujejo, da je to zelo raznovrstno in občutljivo področje. Elementi kot so mikrolokacija, izvajanje poslovne dejavnosti, zasedenost in zelo raznolika, predvsem pa individualno pogojeno najemno pogodbeno razmerje s posameznim najemjemalcem, v povezavi z oddano površino, vključenostjo stroškov, opremljenostjo in podobno, pomembno vplivajo na analize in obravnavo najemnega trga nepremičnin v Sloveniji.

Cilj Geodetske uprave Republike Slovenije je izdelava kakovostnih in verodostojnih poročil o dogajanju tako na kupoprodajnem kot tudi na najemnem segmentu trga nepremičnin v Republiki Sloveniji. Zaradi novosti in opisane vsebinske zahtevnosti in raznolikosti področja najemnega trga nepremičnin v vseh njegovih segmentih, bomo predstavili ugotovitve na tem področju najkasneje do konca septembra 2016 v posebnem poročilu.



SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG

Preteklo leto se je trend rasti prometa na slovenskem nepremičninskem trgu, ki se je leta 2014 začel z občutno oživitvijo stanovanjskega trga, z nekoliko zmanjšano močjo nadaljeval, cene stanovanjskih nepremičnin pa so ostale na približno enaki ravni kakor leto prej.

POVPRAŠEVANJE IN PONUDBA

Pozitivni socialno-gospodarski dejavniki kot so gospodarska rast, rast zaposlovanja in plač, deflacija in zgodovinsko nizke obrestne mere so ugodno vplivali na povpraševanje na nepremičninskem trgu. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za lastno uporabo narašča tako na sekundarnem kakor na primarnem trgu. Zaradi znižanja cen, rekordno nizkih bančnih obresti, nestabilnih trgov vrednostnih papirjev in razmeroma nizke obdavčitve nepremičnin pa so vse bolj privlačne tudi finančne naložbe v stanovanjske nepremičnine.





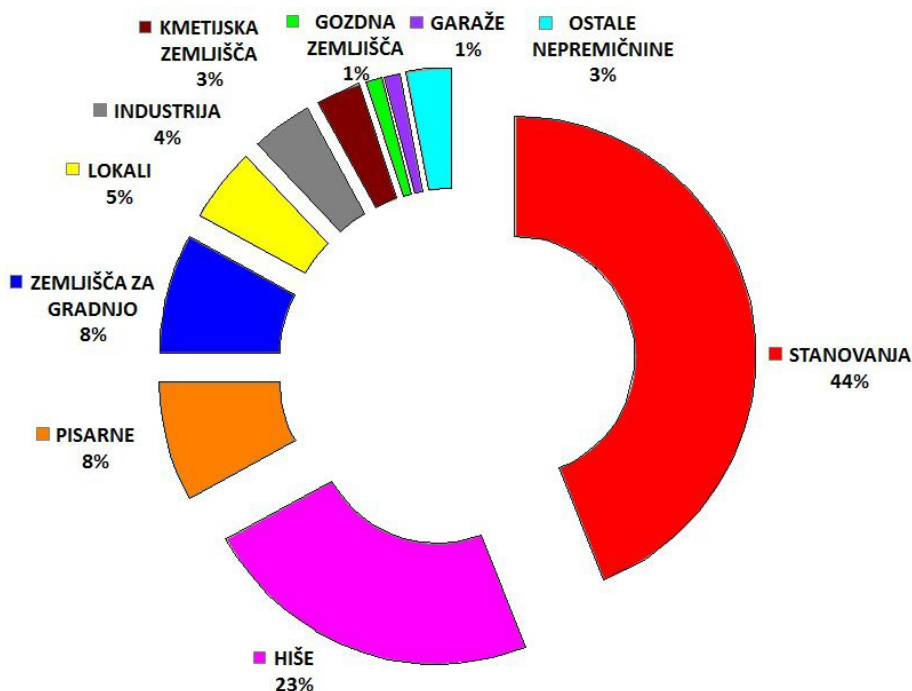
Za kupce, ki ne iščejo cenejših stanovanj na razprodajah preostalih zalog propadlih investorjev, že primanjkuje novih stanovanj, ker ustrezne ponudbe na primarnem trgu praktično ni. Ponudba in povpraševanje na sekundarnem trgu sta zaenkrat še razmeroma uravnotežena, tako da do obrata cen še ni prišlo.

Negativnega vpliva na ponudbo rabljenih stanovanjskih nepremičnin, ki ga je bilo pričakovati na začetku prejšnjega leta zaradi začetka izvajanja novega energetskega zakona, ki določa, da morajo lastniki nepremičnin pri prodaji (ali oddaji v najem) predložiti kupcu energetsko izkaznico, oziroma že pri oglaševanju navesti osnovne energetske kazalnike, ni bilo, oziroma je bil z rastjo prometa izničen. Tudi pomembnejših sprememb nepremičninske zakonodaje, ki bi lahko vplivale na nepremičninski trg, lani ni bilo.

OBSEG PROMETA

Leta 2015 smo evidentirali okoli 28 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu ali javnih dražbah. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 1,6 milijarde evrov. V primerjavi z letom 2014 se je število evidentiranih poslov povečalo za 2 odstotka, njihova skupna vrednost pa za 4 odstotke. Leta 2014 se je število poslov v primerjavi z letom prej povečalo za 10 odstotkov, njihov vrednostni obseg pa za 22 odstotkov.

Slika 1: Deleži vrednosti prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2015

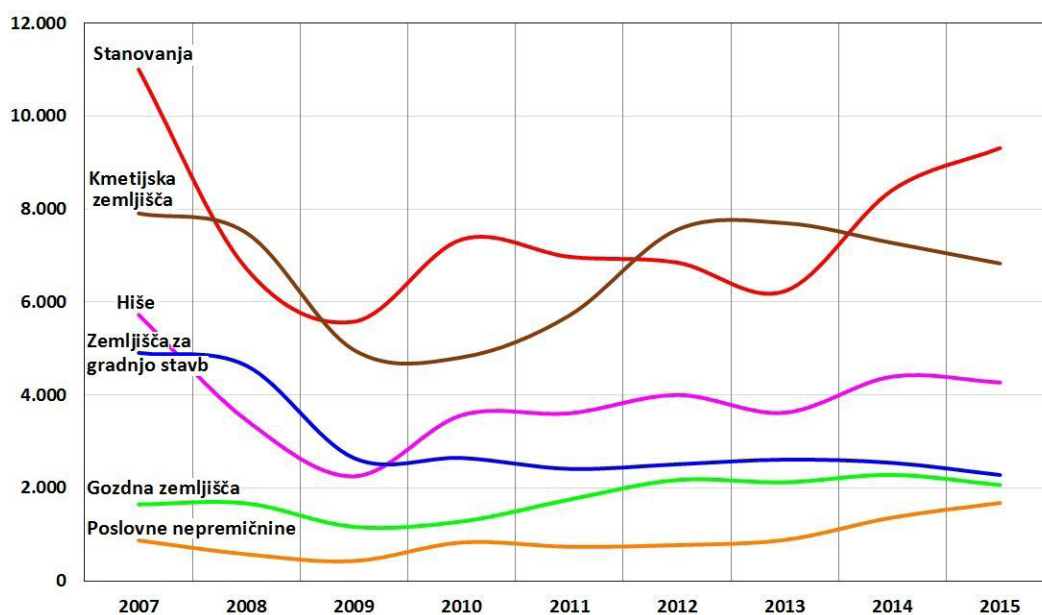




Dve tretjini vsega prometa z nepremičninami v letu 2015 je bilo realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski oziroma storitveni lokali), 12 odstotkov z zemljišči (zemljišča za gradnjo, kmetijska in gozdna zemljišča) in ostale 4 odstotke z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Preteklo leto je delež števila poslov, sklenjenih na prisilnih dražbah, znašal 4 odstotke, delež njihove vrednosti pa 6 odstotkov vseh evidentiranih poslov. V primerjavi z letom 2014 se je število prodaj nepremičnin na prisilnih dražbah zmanjšalo za 8 odstotkov, njihov vrednostni obseg pa za tretjino, kar bi lahko kazalo tudi na nižje izklicne cene, ki so posledica prilagajanja cen realnemu povpraševanju na ponovljenih dražbah. Za primerjavo, leta 2009 smo evidentirali manj kot 200 prisilnih javnih dražb za nepremičnine, nakar je zaradi krize njihovo število začelo skokovito naraščati, tako da je leta 2014 že skoraj doseglo številko 1200.

Slika 2: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007-2015 ¹



¹ Metodološko pojasnilo: Štete so prodaje po vrsti delov stavb in zemljišč v sklenjenih poslih na prostem trgu in javnih dražbah, ki so jih v Evidenco trga nepremičnin sporočili zakonsko predpisani poročevalci. Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin je praviloma večje od velikosti vzorca, ki predstavlja preverjene in izboljšane podatke za izračun statističnih kazalnikov. Podrobnejša metodološka pojasnila o štetju evidentiranih prodaj in izračunavanju statističnih kazalnikov so v prilogi 1.



Rast števila prodaj na trgu stanovanjskih nepremičnin se je v preteklem letu nadaljevala na račun prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi z letom 2009, ko je bilo doseženo absolutno dno krize slovenskega nepremičninskega trga, je bilo število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš večje za skoraj tri četrtine. V primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno, pa je bilo večje za približno 40 odstotkov. V primerjavi s predkriznim letom 2007 je bilo še vedno za skoraj petino manjše.

Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb je v preteklem letu doseglo rekordno nizko raven. Nadaljeval se je trend, ki se je začel z drastičnim, več kot 40-odstotnim padcem števila sklenjenih prodajnih poslov leta 2009. Zamrtje prometa z zemljišči za gradnjo, ki je s približno enoletnim zamikom sledilo začetku krize nepremičninskega trga, je bilo logična posledica prilagajanja ponudbe zaostrenim tržnim razmeram. Investicije v večje stanovanjske in poslovne projekte za prodajo na trgu so se po letu 2008 praktično ustavile.

Na trgu poslovnih nepremičnin se je število evidentiranih prodaj statistično sicer povečalo, dejansko pa je promet z njimi še vedno skromen. Prodajni trg poslovnih nepremičnin je imel močno konkurenco v najemnem trgu, saj so zaradi presežne ponudbe najemnine poslovnih prostorov na rekordno nizki ravni. Predvsem na slabših lokacijah je še vedno razmeroma veliko pisarn in lokalov, ki so se izpraznili v času krize, in ki jih lastniki že dalj časa ne morejo prodati oziroma oddati in so jih pripravljeni oddati tako rekoč za »vsako ceno«.

REGIONALNI NEPREMIČNINSKI TRGI

Povzetek dogajanja v letu 2015 po regionalnih analitičnih območjih ² temelji na spremljanju nepremičninskih trgov, ki ga na geodetski upravi izvajamo po pisarnah množičnega vrednotenja nepremičnin v Ljubljani, Kranju, Novi Gorici, Kopru, Novem mestu, Celju, Slovenj Gradcu, Mariboru in Murski Soboti. Regionalna analitična območja so določena kot območja tržnega vpliva urbanih regionalnih središč oziroma kot večja območja med njimi. Njihove meje praviloma 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 regionalna urbana središča, okolice le-teh in preostanki regionalnih analitičnih območij.

² Statistični kazalniki za leto 2015 in slike regionalnih analitičnih območij so v prilogah 1 in 2.



Osrednjeslovensko območje

Preteklo leto se je na Osrednjeslovenskem območju trend rasti prometa s stanovanji upočasnil, trend padanja cen pa se je zaustavil. Cene stanovanj so tako ostale na najnižji ravni od začetka njihovega spremljanja ³. Promet s hišami se je v primerjavi z letom prej zmanjšal za 5 odstotkov, cene pa se v povprečju niso bistveno spremenile, tako da, enako kakor cene stanovanj, ostajajo na najnižji ravni.

Na Osrednjeslovenskem območju smo lansko leto evidentirali 5 odstotkov manj prodaj kmetijskih zemljišč kakor leta 2014. Njihova povprečna cena je ostala nespremenjena in je znašala 2,00 €/m². Število evidentiranih prodaj gozdnih zemljišč je v primerjavi z letom 2014 skoraj petino manjše. Povprečna cena je znašala 0,39 €/m² in se je v primerjavi z letom 2014 znižala za četrtno. ⁴

Ljubljana

V Ljubljani smo lani evidentirali približno 2700 prodaj stanovanj v več-stanovanjskih stavbah oziroma 10 odstotkov več kot leta 2014, ko je njihov promet v primerjavi z letom 2013 zrasel za okoli 30 odstotkov. Povprečna cena rabljenega stanovanja se v primerjavi z letom prej ni spremenila. V primerjavi s cenovnim vrhom 2008 je bila za približno četrtno nižja.

Preglednica 1: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj v Ljubljani in po mestnih predelih, leto 2015

Analitično območje	Kazalnik	Leto 2015
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1483
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030
	Leto izgradnje (mediana)	1973
	Uporabna površina (m ²)	55
LJUBLJANA-BEŽIGRAD	Velikost vzorca	330
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920
	Leto izgradnje (mediana)	1975
	Uporabna površina (m ²)	54
LJUBLJANA-CENTER	Velikost vzorca	221
	Povprečna cena (€/m ²)	2.340
	Leto izgradnje (mediana)	1961
	Uporabna površina (m ²)	67
LJUBLJANA-MOSTE	Velikost vzorca	277
	Povprečna cena (€/m ²)	1.860
	Leto izgradnje (mediana)	1975
	Uporabna površina (m ²)	49
LJUBLJANA-ŠIŠKA	Velikost vzorca	404
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920
	Leto izgradnje (mediana)	1972
	Uporabna površina (m ²)	52
LJUBLJANA-VIČ	Velikost vzorca	251
	Povprečna cena (€/m ²)	2.170
	Leto izgradnje (mediana)	1981
	Uporabna površina (m ²)	54

³ Realizirane cene nepremičnin smo začeli sistematično spremljati z letom 2007, ko je bila vzpostavljena slovenska evidenca trga nepremičnin.

⁴ Statistično razmeroma velik padec povprečne cene je posledica vpliva prodaje preko 175 hektarov zemljišč po relativno nizki ceni na kvadratni meter. Če ne bi bila upoštevana ta prodaja bi bila povprečna cena zelo blizu lanskoletne.



Najdražja rabljena stanovanja so se v povprečju prodajala v mestnem predelu Ljubljana-Center, kjer je bila povprečna cena za 15 odstotkov višja od ljubljanskega povprečja. Sledili so predeli Ljubljana-Vič (8 odstotkov nad povprečjem), Ljubljana-Šiška in Ljubljana-Bežigrad (5 odstotkov pod povprečjem) ter Ljubljana-Moste (9 odstotkov pod povprečjem). Povprečne letnice in uporabne površine prodanih stanovanj po mestnih predelih so ustrezale velikostni in starostni sestavi ljubljanskega fonda stanovanj.

Glede na velikost so bila tudi lani manjša stanovanja (garsonjere in enosobna) relativno dražja kot srednje velika (dvo- in trosobna), ki sicer po številu predstavljajo več kot 90 odstotkov prodanih rabljenih stanovanj v Ljubljani. Relativno najdražja so bila največja stanovanja (štiri in večsobna), ker je šlo praviloma za novejša in nadstandardna stanovanja.

Preglednica 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj glede na uporabno površino stanovanja, Ljubljana, leto 2015 ⁵

Uporabna površina	Velikost vzorca	Povprečna cena (€/m ²)
od 20 do 40 m ²	404	2.140
nad 40 do 60 m ²	517	1.990
nad 60 do 90 m ²	438	1.970
nad 90 do 120 m ²	64	2.300

Lani smo v Ljubljani evidentirali 439 prodaj stanovanj na primarnem trgu, od tega le 14 na prisilnih javnih dražbah podjetij v stečaju. Prodaja prvič vseljivih stanovanj se je v primerjavi z letom prej skoraj podvojila. Predvsem na račun uspešne prodaje stanovanj v dveh večjih projektih, »Situla« v bližini glavne železniške postaje in »Zeleni gaj« na Brdu na Viču. V drugi polovici leta so po uspešni propagandni akciji z znižanjem cen v »Situli« uspeli prodati veliko večino od 226-ih stanovanj, katerih prodaja je praktično stala od leta 2013, ko so bila dokončana. Uspešno se je nadaljevala tudi prodaja stanovanj iz prve faze projekta, ki ga je na Brdu investiral republiški stanovanjski sklad. Približno polovica od 342 stanovanj je bila prodana že ob koncu leta 2014, do letošnjega marca pa so bila prodana še skoraj vsa preostala stanovanja. Nekoliko večje število prodaj prvič vseljivih stanovanj (61) smo lani evidentirali še v projektu »Atrium« ob Šmartinski cesti, kjer je ostalo naprodaj le še nekaj stanovanj, tako da se prodaja po skoraj sedmih letih končno zaključuje. Več kakor 20 prodaj smo evidentirali še v »Eko srebrni hiši« ob Dunajski cesti za Bežigradom, kjer pa je večina od 128 stanovanj še neprodanih.

Preostalo prodajo stanovanj na primarnem trgu so predstavljale posamične prodaje stanovanj iz zalog preteklih let, saj v Ljubljani lani ni bil dokončan praktično noben večji stanovanjski projekt, tako da ponudbe res novih stanovanj v Ljubljani skorajda ni. Tudi zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let se zmanjšujejo. Po naših ocenah je bilo v Ljubljani konec preteklega leta naprodaj okoli 550 prvič vseljivih stanovanj, medtem ko jih je bilo leto pred tem okoli 800. Še vedno je s trga umaknjenih 227 stanovanj v šišenskih »Celovških dvorih«.

⁵ Zaradi premajhnega vzorca v preglednici niso prikazana stanovanja manjša od 20 m² in večja od 120 m².



Edini večji stanovanjski projekt, ki je trenutno v gradnji, je zaključevanje prve faze skladovega projekta na Brdu, kjer naj bi bilo v prvi polovici letošnjega leta dokončanih še okoli 270 stanovanj. Stanovanja naj bi bila deloma namenjena oddajanju, deloma pa prodaji na trgu. Pričakovati je dokončanje nekaterih v času krize ustavljenih projektov, ki bi lahko povečali sedaj že razmeroma skromno ponudbo stanovanj na ljubljanskem primarnem trgu. Tako sta na primer lani že našla kupca oziroma novega investitorja dva nedokončana projekta, »Tribuna« na Prulah (predvidenih je bilo 78 stanovanj) in »Baletka« v Rožni dolini (7 stanovanj).

V Ljubljani smo lani evidentirali okoli 350 prodaj hiš oziroma 9 odstotkov manj kot leta 2014. Tako, kljub povečanju števila prodaj v letu 2014, še nič ne kaže na pravo oživitev ljubljanskega trga z družinskimi hišami, ki ga je kriza nepremičninskega trga najbolj prizadela. Povprečna pogodbena cena hiše je lani znašala 207.000 € in se v primerjavi z letom prej ni bistveno spremenila. V primerjavi z letom 2008 pa se je skoraj prepolovila.

Lani je bilo v Ljubljani prodanih približno polovico samostojnih eno- ali dvostanovanjskih hiš in približno polovico vrstnih hiš oziroma polovic dvojčkov. Povprečna velikost prodane hiše je bila 180 kvadratnih metrov, srednje leto izgradnje 1969 in povprečna velikost pripadajočega zemljišča 410 kvadratnih metrov.

Stanje na ljubljanskem trgu poslovnih nepremičnin se preteklo leto ni bistveno spremenilo. Ponudba novih in rabljenih poslovnih prostorov, kljub nekoliko večjemu prometu, še vedno presega povpraševanje. Predvsem trend padanja cen pisarniških prostorov se nadaljuje in znakov oživljanja trga ni videti. Bolj dejaven je najemni trg, kamor se je preusmerila večina neprodanih zalog poslovnih prostorov iz časa po nastopu krize nepremičninskega trga in večina izpraznjenih prostorov podjetij v stečajih. Velika ponudba poslovnih prostorov za najem pa še naprej ustvarja tako pritisk na najemnine kakor povratni pritisk na prodajne cene poslovnih prostorov.

Okolica Ljubljane

Na analitičnem območju Okolica Ljubljane smo lani evidentirali blizu 700 prodaj stanovanj oziroma 10 odstotkov več kot leta 2014. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila 1.610 €/m² oziroma 2 odstotka nižja kakor leto prej. V primerjavi z letom 2008, ko so bile cene stanovanj najvišje, je bila za nekaj manj kot četrtno nižja. V primerjavi z glavnim mestom je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na tem območju lani nižja za približno petino.

V povprečju so lani med večjimi naselji v okolici Ljubljane rabljena stanovanja dosegala najvišjo ceno v Grosupljem, Domžalah in Medvodah, sledila sta Kamnik in Vrhnika in nato bolj oddaljena Logatec ter Litija.



Preglednica 3: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za osrednjeslovenska mesta brez Ljubljane in naselja v okolici Ljubljane, leto 2015

Analitično območje	Kazalnik	Leto 2015
DOMŽALE	Velikost vzorca	77
	Povprečna cena (€/m ²)	1.670
	Leto izgradnje (mediana)	1982
	Uporabna površina (m ²)	48
GROSUPLJE	Velikost vzorca	29
	Povprečna cena (€/m ²)	1.710
	Leto izgradnje (mediana)	1990
	Uporabna površina (m ²)	56
KAMNIK	Velikost vzorca	103
	Povprečna cena (€/m ²)	1.540
	Leto izgradnje (mediana)	1982
	Uporabna površina (m ²)	50
LITJA-ŠMARTNO	Velikost vzorca	37
	Povprečna cena (€/m ²)	1.090
	Leto izgradnje (mediana)	1975
	Uporabna površina (m ²)	52
MEDVODE	Velikost vzorca	31
	Povprečna cena (€/m ²)	1.660
	Leto izgradnje (mediana)	1978
	Uporabna površina (m ²)	48
VRHNIKA	Velikost vzorca	34
	Povprečna cena (€/m ²)	1.500
	Leto izgradnje (mediana)	1980
	Uporabna površina (m ²)	52
LOGATEC	Velikost vzorca	29
	Povprečna cena (€/m ²)	1.420
	Leto izgradnje (mediana)	1985
	Uporabna površina (m ²)	56
OKOLICA LJUBLJANE *	Velikost vzorca	134
	Povprečna cena (€/m ²)	1.620
	Leto izgradnje (mediana)	2002
	Uporabna površina (m ²)	60

* Okolica Ljubljane vključuje naselja: Brezovica, Ig, Škofljica, Lavrica, Dol pri Ljubljani, Trzin, Mengeš, Radomlje, Moste in Komenda)

Zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let, ki so razpršene po okolici Ljubljane, so se preteklo leto razmeroma uspešno razprodajale. Prodanih je bilo še zadnjih 16 stanovanj v projektu »Ob potoku« na Lavrici in praktično zaključena je bila prodaja stanovanj v projektu »Lanovo« na Škofljici. V logaški soseski »Brod« je bilo v stečajnem postopku prodanih vseh 12 stanovanj, ki so bila še na voljo. S tem so se v Logatcu izpraznile zaloge stanovanj, ki so se vlekli še iz obdobja pred nastopom krize. Na trgu pa se je pojavilo še 6 vrstnih hiš na Kalcah, zgrajenih sicer že leta 2009, ki pa so bile dokončane šele lani. V Borovnici se je razmeroma uspešno začela prodaja 53-ih stanovanj republiškega stanovanjskega sklada, ki so bila sicer prvotno namenjena oddajanju, a nikakor niso našla najemnikov. Prodali so jih že 17.

Na območju Okolice Ljubljane smo preteklo leto evidentirali okoli 400 prodaj hiš oziroma 8 odstotkov manj kakor leta 2014. Povprečna pogodbeni cena hiše je znašala 155 tisoč evrov in se v primerjavi z letom prej praktično ni spremenila. V primerjavi z letom 2008 je bila za več kot 30 odstotkov nižja. Povprečna velikost prodane hiše je bila 170 kvadratnih metrov, srednje leto zgraditve 1981 in povprečna površina pripadajočega zemljišča 710 kvadratnih metrov.

Cene hiš v ožji okolici Ljubljane so bile v povprečju četrtno nižje kot v Ljubljani, medtem ko so bile v širši okolici oziroma v naseljih, ki so od Ljubljane oddaljena 10 kilometrov in več, v povprečju nižje že za 50 do 60 odstotkov. Z oddaljenostjo od Ljubljane občutno raste povprečna letnica zgraditve hiš in velikost pripadajočega zemljišča.



Gorenjsko območje

Na gorenjskem analitičnem območju se je lani z zmanjšano močjo nadaljeval trend rasti prometa s stanovanji. V primerjavi z letom 2014 smo evidentirali za 5 odstotkov več prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Povprečna cena rabljenega stanovanja (1.450 €/m²) se je komaj opazno znižala, tako da je dosegla rekordno nizko vrednost od začetka sistematičnega spremljanja.

Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kranju je lani znašala 1.560 €/m² (upoštevano število prodaj 175; srednja letnica izgradnje 1974, povprečna uporabna površina 49 m²) in se je v primerjavi z letom 2014 zvišala za 2 odstotka, medtem ko se je število evidentiranih prodaj, v nasprotju z ostalo Gorenjsko, zmanjšalo za 10 odstotkov. Za Škofjo Loko je bila povprečna cena lani 1.530 €/m² (54; 1978, 49 m²), za Radovljico 1.520 €/m² (38; 1976, 45 m²), za Tržič 1.150 €/m² (33; 1968, 45 m²) in Jesenice 1.030 €/m² (72; 1963, 50 m²).

V turističnih krajih, kjer so bile cene stanovanjskih nepremičnin pred krizo najbolj precenjene, so cene stanovanj v času krize tudi najbolj padle. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kranjski gori je lani znašala 2.060 €/m² (21; 1978, 44 m²), na Bledu pa 1.700 €/m² (16; 1970, 43 m²).

Na Gorenjskem se zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let počasi praznijo. Velika večina stanovanj, zgrajenih že v letih 2008 do 2010, je bila v stečajih propadlih investorjev v zadnjih dveh letih vendarle prodana. Kljub temu, da prodaja novih stanovanj še vedno poteka počasi, so se na trgu že začela pojavljati dokončana stanovanja iz nekaterih prej ustavljenih projektov, pa tudi iz novih, v glavnem manjših projektov.

Potem, ko je prodaja hiš s pripadajočim zemljiščem v letih 2012 in 2013 skoraj zamrla, v letu 2014 pa je promet z njimi močno oživel, se je lani evidentirani promet v primerjavi z letom 2014 zmanjšal za 5 odstotkov. Čeprav povprečne cene zaradi velike nehomogenosti glede na tipe hiš ter velikost hiš in pripadajočih zemljišč niso neposredno primerljive, vzorci za posamezna manjša območja pa so zaradi velike prostorske razpršenosti hiš premajhni, je na Gorenjskem na splošno že zaznati trend rasti njihovih cen.

Trend padanja prometa in cen zemljišč za gradnjo na Gorenjskem se je v preteklem letu nadaljeval. Povprečna cena zemljišča za gradnjo je znašala 93 €/m². Prodajala so se skoraj izključno zemljišča za gradnjo samostojnih hiš, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 940 kvadratnih metrov.



Število evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč na Gorenjskem območju je ostalo v primerjavi z letom prej skoraj enako, povprečna cena zemljišča pa se je zvišala za 10 centov, in sicer na 4,20 €/m². V okolici Kranja je bila povprečna cena nekaj višja in je znašala 4,70 €/m² (56 upoštevanih prodaj; povprečna površina 6600 m²).

Tudi število evidentiranih prodaj gozdnih zemljišč je ostalo v primerjavi z letom prej skoraj nespremenjeno, povprečna cena pa se je zvišala za 8 centov, na 0,66 €/m². Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1,85 hektara.

Goriško območje

Na goriškem analitičnem območju se evidentirani promet in povprečna cena rabljenih stanovanj v preteklem letu v primerjavi z letom 2014 praktično nista spremenila, medtem ko se je promet s hišami povečal za 3 odstotke, njihova povprečna cena pa je kazala trend rasti.

Povprečna cena rabljenega stanovanja za Novo Gorico z okoliškimi naselji (Solkan, Kromberk, Rožna dolina, Šempeter pri Gorici, Pristava in Vrtojba) je bila lani 1.460 €/m² (upoštevano število prodaj 101; srednje leto zgraditve prodanih stanovanj 1975, povprečna uporabna površina 54 m²). Povprečna cena za Ajdovščino je bila 1.220 €/m² (27; 1978, 47 m²), za Tolmin, Kobarid in Bovec pa 1.100 €/m² (26; 1978, 50 m²).

V preteklem letu se je na primarnem nepremičninskem trgu na Goriškem in Vipavskem nadaljevalo praznjenje zalog iz naslednjih projektov preteklih let, v glavnem na ponavljajočih se javnih dražbah, po 35 do 50 odstotkov nižjih cenah kot so jih investitorji ponujali pred leti na začetku prodaje. V stečaju gradbenega podjetja Primorje so se prodajala prvič vseljiva stanovanja v novogoriški stolpnici »Cedra« in v ajdovskih »Kresnicah«. Za »Cedro« je bila junija izvedena javna dražba, kjer je bilo od tridesetih ponujenih stanovanj in treh lokalov prodanih enajst stanovanj. »Kresnice« so se prodajale na dveh javnih dražbah, februarja in aprila, na katerih so prodali vseh enajst preostalih stanovanj. Začel se je tudi stečaj podjetja Euroinvest, tako da je pričakovati tudi obuditev prodaje stanovanj in poslovnih prostorov v novogoriškem »Eda centru«. Prvič vseljiva stanovanja so se prodajala tudi z oglasi prek nepremičninskih agencij. Tako je bilo na primer prodanih pet stanovanj v



vipavskih »Vilah baronovkah«. Po drugi strani pa so bila nekatera stanovanja, kot na primer tista v novogoriških stolpnica »Adam« in »Eva« in poslovno-stanovanjski stavbi »Gonzaga« ter stanovanjske hiše »Na hribu« v Črničah, očitno umaknjeni s trga, saj oglaševanja prodaje za njih ni bilo več zaznati. Je pa ponovno v prodaji dvanajst vrstnih hiš iz projekta »Brenčelj« v Renčah, ki jih prodaja banka kot upnica propadlega investitorja. Po oceni na Goriškem in Vipavskem ostaja neprodana zaloga približno petdesetih prvič vseljivih stanovanj in dvajsetih hiš.

V Posočju so se lani na nepremičninskem področju nadaljevali trendi iz predhodnega leta. Še naprej se zaradi zaprtega kaninskega smučišča neuspešno prodaja hotel Kanin. Uspešna ni bila niti druga niti tretja dražba. Neuspešna je bila tudi dražba dveh zemljišč za gradnjo industrijskih objektov v obrtni coni Poljubinj. Kljub znižanju izklicne cene, ni bila uspešna niti prodaja poljubinskega stanovanjskega bloka z devetimi nedokončanimi stanovanji, ki se prodaja kot celota v stečajnem postopku gospodarske družbe Portal. Več uspeha so imeli s prodajo stanovanj na bovškem Brdu v stečajnem postopku družbe Vizing, kjer so prodali vseh šest stanovanj. V Posočju je tako na primarnem trgu ostalo neprodanih le še okoli deset stanovanj.

V preteklem letu je bila dejavnost trga s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči na goriškem analitičnem območju glede na Slovenijo podpovprečna.

Število evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč se je v primerjavi z letom 2014 zmanjšalo za 2 odstotka, povprečna cena zemljišča pa se je zvišala za 38 odstotkov, na 1,80 €/m². V Vipavski dolini je bila povprečna cena 1,85 €/m² (80 upoštevanih prodaj; povprečna površina 4200 m²), v Posočju pa 1,45 €/m² (28; 4000 m²).

Število evidentiranih prodaj gozdnih zemljišč se je v primerjavi z letom prej zmanjšalo za 3 odstotke, medtem ko se je povprečna cena za 3 odstotke zvišala, na 0,37 €/m². V Vipavski dolini je bila povprečna cena 0,48 €/m² (59 upoštevanih prodaj; povprečna površina 9500 m²), v Posočju pa 0,28 €/m² (29; 20200 m²).



Obalno območje

Na obalnem območju še vedno ne moremo govoriti o oživitvi nepremičninskega trga. Lani je bilo to celo edino analitično območje, kjer je bil evidentirani promet s stanovanjskimi nepremičninami manjši kot leta 2014. Ponudba, kljub v povprečju za skoraj tretjino nižjim cenam stanovanj kot leta 2008 in tradicionalnemu zanimanju kupcev iz notranjosti Slovenije za nakupe počitniških stanovanj na obali, pa tudi še vedno velikemu številu stanovanjskih nepremičnin, ki so ulete v stečajnih postopkih propadlih investitorjev, očitno še vedno presega realno povpraševanje.

Cene prodanih rabljenih stanovanj v Kopru so se lani v povprečju gibale med 1700 in 2000 evri na kvadratni meter, v mestnem jedru Pirana okrog 2.000 €/m² in v Portorožu okrog 2.400 €/m². V Piranu in Portorožu so sicer cene za posamezna manjša stanovanja segle tudi do 5.000 €/m². Najvišji znesek (450.000 €) je lani kupec odštél za 180 kvadratnih metrov veliko stanovanje v Semedeli. Štiri hiše so bile prodane po ceni več ko pol milijona evrov. Najdražja hiša je bila prodana na območju Izole za 1,1 milijona evrov, dve nekoliko cenejši pa na območju Portoroža in ena na območju Kopra. Še tri hiše so bile prodane po ceni višji od 400 tisoč evrov.

V Kopru investitor Pomgrad končuje s prodajo stanovanj v naselju »15. maj«. Ostalo je še 10 neprodanih stanovanj od skupno 67. S prodajo so začeli v letu 2013 in to je zaenkrat edini večji stanovanjski projekt na Obali, kjer investitor ni končal v stečaju. Na drugi javni dražbi maja 2015 so prodali sosesko »Livade« v Izoli s 190-imi stanovanji. Čeprav mora kupec stanovanja še dokončati, so do konca februarja 2016 že vnaprej prodali 130 stanovanj. Načrtujejo, da bo prodaja končana do poletja. Cene se gibljejo od 2.100 do 2.600 €/m² (v ceno je vključeno tudi parkirno mesto).

Veliko stanovanj je zaradi stečajev investitorjev še vedno umaknjenih iz trga. V Kopru je v treh večjih projektih (»Nokturno«, »Zeleni gaj« in »Ferrarska«) ujetih približno 450 stanovanj. Z ostalimi neprodanimi stanovanji v Kopru, Izoli, Ankaranu in Piranu znašajo zaloge novih stanovanj (ki to pravzaprav niso več, saj so bila večinoma zgrajena pred petimi ali več leti, tako da nekatera že propadajo) okoli 580 stanovanj.

Na trgu poslovnih nepremičnin že nekaj let vlada mrtvilo. Ponudba še vedno močno presega povpraševanje, tako da je evidentiranih prodaj razmeroma malo.



Promet z zemljišči za gradnjo se je na obalnem območju lani v primerjavi z letom prej sicer nekoliko povečal, vendar ostal skromen. Obalne občine so s prodajo nepremičnin tudi lani poizkušale okrepiti svoje proračune, vendar predvsem večja in razmeroma draga zazidljiva zemljišča, kot že nekaj let zapored, na dražbah niso našla kupcev. Cene zazidljivih zemljišč so tako kot v večini države kazale trend padanja, vendar so na atraktivnih lokacijah dosegle tudi ceno blizu 370-ih evrov na kvadratni meter.

Za obalni trg so bili še vedno značilni tudi špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč, pri katerih so predvsem kupci iz notranjosti države še vedno pripravljeni krepko preplačati nezazidljiva zemljišča.

Kraško območje

Kraško območje je za Obalnim drugo najmanjše regionalno analitično območje in ima najmanjši nepremičninski fond. Na Kraškem območju smo v lanskem letu evidentirali:

- 115 prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Njihovo število se je v primerjavi z letom 2014 povečalo za skoraj tretjino, kar je največ med vsemi regionalnimi analitičnimi območji;
- 76 prodaj eno- in dvostanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem, kar je le ena prodaja več kot leta 2014;
- 65 prodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma 5 prodaj več kot leta 2014;
- 135 prodaj kmetijskih zemljišč. Njihovo število se je v primerjavi z letom 2014 zmanjšalo za približno 15 odstotkov;
- 40 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 60 odstotkov več kot leta 2014.
- 9 prodaj pisarniških prostorov, 6 prodaj trgovskih lokalov in 5 prodaj gostinskih lokalov.

Povprečna cena rabljenih stanovanj je bila 1.250 €/m² in je bila za 5 odstotkov nižja kot leto prej. Srednja letnica zgraditve je bila 1974 (leto prej 1980), povprečna uporabna površina prodanega stanovanja pa 52 kvadratnih metrov (leto prej 56 m²).

Povprečna cena hiš je bila 126.000 evrov oziroma skoraj polovico višja kot leto prej, pri čemer pa so se prodajale v povprečju za 16 let mlajše hiše. Povprečna površina hiše je bila v povprečju kar za 50 m² večja in je znašala 190 m², kar je največ med vsemi regionalnimi analitičnimi območji.

Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb je bila 43 €/m² in je bila za petino nižja kot leto prej. Povprečna površina zemljišča je bila 900 kvadratnih metrov (leto prej 810 m²).



Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila 1,10 €/m², kar je za 21 odstotkov manj kot leto prej. Povprečna površina zemljišča je bila 4700 kvadratnih metrov (leto prej 3100 m²).

Povprečna cena gozdnega zemljišča je bila 0,55 €/m² oziroma 8 centov na kvadratni meter več kakor leto prej. Povprečna površina zemljišča je bila 5300 kvadratnih metrov (leto prej 8700 m²).

Zaloge neprodanih stanovanjskih nepremičnin iz preteklih let so na Krasu še vedno precejšnje. V treh kraških občinah je skupno neprodanih še okoli 160 stanovanj. Največ neprodanih stanovanj ima Sežana. V dveh večjih blokkih je na voljo 100 stanovanj. »Kraški zidar« v stečaju prodaja stanovanja po cenah od 1.200 do 1.400 €/m². V središču Hrpelj je na voljo še 15 stanovanj v »Vili Hrpelje«. Do sedaj so jih prodali šest. Cene so bile od 95 tisoč evrov za 56 kvadratnih metrov veliko stanovanje do 135 tisoč evrov za 81 kvadratnih metrov veliko stanovanje. V Divači so neprodana stanovanja v bloku »Gaberk«. Stanovanja so naprodaj že od leta 2009. Od prvotnih 111 jih je na voljo še 51. Cene stanovanj (z vključenim parkirnim mestom v kleti) se gibljejo od 73 tisoč evrov za 46 kvadratnih metrov do 156 tisoč evrov za 130 kvadratnih metrov veliko stanovanje.

Na Kraškem območju ostaja neprodanih tudi okoli 40 hiš, največ v občini Divača. V dveh naseljih je skupno 33 vrstnih hiš v 3. gradbeni fazi, ki se prodajajo že več kot štiri leta. Oba investitorja sta v stečaju, hiše pa se ponujajo po polovični ceni od prvotne. Tudi investitor »Gozdnih kresničk« na Kozini, ki je po uspešni prodaji dvanajstih hiš leta 2009 začel graditi še dvanajst novih, je končal v stečaju, neprodanih pa je ostalo 8 nedokončanih hiš.

Notranjsko območje

Za notranjsko analitično območje je, podobno kot za kraško, značilno, da ne obsega večjih mest. Zato sta fonda stanovanjskih in poslovnih nepremičnin majhna. Na Notranjskem območju smo leta 2015 evidentirali:

- 209 prodaj stanovanj oziroma le pet prodaj več kot leta 2014,
- 103 prodaje hiš oziroma skoraj tretjino več kot leta 2014,
- 167 prodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma približno petino več kot leta 2014,
- 324 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma 13 odstotkov več kot leta 2014,
- 101 prodajo gozdnih zemljišč oziroma 41 odstotkov manj kot leta 2014,
- devet prodaj pisarniških prostorov, deset prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in šest prodaj gostinskih lokalov.



Povprečna cena prodanih rabljenih stanovanj je znašala 930 €/m² in se je v primerjavi z letom prej znižala za 12 odstotkov. Srednje leto izgradnje je bilo 1975 (leto prej 1987), povprečna uporabna površina pa 54 m² (leto prej 56 m²).

Povprečna cena hiš je bila 70.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 4 %. Srednje leto zgraditve je bilo 1964 (leto prej 1962), povprečna površina hiše 150 m² (leto prej 140 m²), povprečna površina zemljišča 1000 m² (leto prej 1010 m²).

Povprečna cena zazidljivih zemljišč je bila 21 €/m² in je bila četrtno manjša kot leto prej. Povprečna površina zemljišča je bila 900 m² (prej 860 m²).

Povprečna cena kmetijskih zemljišč je bila 0,90 €/m², kar je najnižje me vsemi regionalnimi analitičnimi območji, kljub temu, da se je v primerjavi z letom prej zvišala za 29 odstotkov. Povprečna površina zemljišča je bila 4900 m² (leto prej 4000 m²).

Povprečna cena gozdnih zemljišč je bila 0,43 €/m² in se je v primerjavi z letom prej znižala za 17 odstotkov. Povprečna površina zemljišča je bila 1,7 hektara (leto prej 1,6 ha).

V preteklem letu so cene stanovanjskih nepremičnin v notranjskih naseljih še vedno kazale trend padanja, kljub opazni oživitvi trga s stanovanjskimi hišami. Razlog gre iskati v zaključevanju razprodaj zadnjih zalog stanovanj iz v preteklih letih nasedlih projektov, saj so razmeroma nizke cene teh stanovanj še vedno ustvarjale tudi pritisk na cene rabljenih stanovanj in hiš.

V Cerknici so se zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let izpraznile. V stečajnem postopku družbe GPG so bila dokončno razprodana stanovanja v soseski »Jezero«, enako pa je z ustrezno prilagoditvijo cen uspelo tudi investitorju soseske »Za mlinom«. V Postojni se uspešno nadaljuje prodaja novih stanovanj v četrtem bloku v sklopu naselja »Postojnski biser« (prodanih je 14 stanovanj od 26, cene pa so se gibale okrog 1.700 €/m²).

Trg poslovnih prostorov je bil skromen. Stečajni upravitelji so na različnih dražbah poizkušali prodati nekaj pisarniških prostorov in lokalov, vendar večinoma neuspešno. So pa nove lastnike dobili kar trije postojnski hoteli.



Dolenjsko območje

V preteklem letu se je na dolenjskem območju v primerjavi z letom 2014 število evidentiranih prodaj stanovanj v povprečju povečalo za petino, cene pa so se v povprečju znižale. V Novem mestu je povprečna cena rabljenega stanovanja znašala 1.260 €/m² (upoštevana je 101 prodaja, srednje leto izgradnje je bilo 1978, povprečna uporabna površina pa 48 kvadratnih metrov). Cena se je v primerjavi z letom prej znižala za 3 odstotke. V Trebnjem je povprečna cena znašala 1.150 €/m² (22; 1992, 57 m²), v Ribnici in Kočevju skupaj 970 €/m² (36; 1968, 52 m²) in na območju Bele Krajine 710 €/m² (31; 1977, 52 m²).

Ponudba novih stanovanj na Dolenjskem se še naprej manjša. Po eni strani zaradi kopnenja zalog neprodanih stanovanj iz preteklih let, po drugi strani pa zaradi odsotnosti novogradenj v zadnjih letih. Edini projekt izgradnje novih stanovanj (71) trenutno poteka v Novem mestu. V Črnomlju je naprodaj 12 manjših stanovanj, ki so bila dokončana marca 2016.

Trg hiš s pripadajočim zemljiščem je bil v preteklem letu nekoliko manj živahen, saj se je število evidentiranih prodaj zmanjšalo za 8 odstotkov. Kljub temu so se z dodatnimi pocenitvami, ki so jih preteklo leto ponujali investitorji, banke upnice ali stečajni upravitelji, končno zmanjšale tudi prej razmeroma velike zaloge hiš iz naslednjih projektov, ki so bile po nastopu krize značilne za to območje. Zaradi pritiska znižanih cen prvič vseljivih hiš na cene rabljenih hiš je še naprej prisoten tudi trend padanja cen stanovanjskih nepremičnin.

Razmere na trgu poslovnih nepremičnin so že nekaj let nespremenjene. Ponudba pisarniških prostorov in lokalov za nakup in najem, v urbanih središčih še vedno presega povpraševanje. Evidentiranih transakcij s poslovnimi nepremičninami je malo. Veliko konkurenco nakupu predstavljajo razmeroma nizke najemnine. Veliko podjetij, ki so v obdobju pred krizo vlagala v nakup lastnih nepremičnin, ki jih po nastopu krize in krčenju dejavnosti ne morejo odprodati, ponuja poslovne prostore v najem. Tudi za najemnino, ki včasih ne pokrije niti stroškov.

Za Dolenjsko je že nekaj let značilna tudi presežna ponudba zazidljivih zemljišč. V preteklem letu se je promet z njimi minimalno zmanjšal, padanje povprečne cene pa se je zaustavilo. Povprečna cena zemljišča za gradnjo se je gibala od 39 €/m² v Trebnjem (upoštevano število prodaj 11, povprečna površina zemljišča 2000 m²) in 31 €/m² v Novem mestu (18; 1700 m²) do 11 €/m² v Beli Krajini (26; 1350 m²).

Evidentirano število prodaj kmetijskih zemljišč se je lani v povprečju zvišalo za 14 odstotkov in doseglo približno enako raven kot leta 2013. Povprečna cena



se praktično ni spremenila. Kmetijska zemljišča na območju ožje Dolenjske brez Novega mesta so v povprečju dosegla ceno 1,25 €/m² (upoštevano 244 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 5100 m²), na Kočevskem 1,10 €/m² (26; 3050 m²) in v Beli Krajini 1,00 €/m² (139; 3250 m²).

Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči, po katerih je bilo zaznati razmeroma veliko povpraševanje, se je lani kljub temu nekoliko zmanjšal, njihove cene pa so v povprečju padle za 8 odstotkov. Na ožjem območju Dolenjske brez Novega mesta je bila lani povprečna cena gozdnega zemljišča 0,50 €/m² (upoštevane 104 prodaje, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1,3 hektara), na Kočevskem 0,52 €/m² (40; 2 ha) in v Beli Krajini 0,40 €/m² (72; 1,5 ha).

Posavsko območje

Na Posavskem območju smo leta 2015 evidentirali:

- 390 prodaj stanovanj oziroma 19 odstotkov več kakor leta 2014,
- 257 prodaj hiš oziroma 16 odstotkov več kakor leta 2014,
- 105 prodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma 10 odstotkov manj kakor kot leta 2014,
- 605 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma 2 odstotka manj kakor leta 2014,
- 191 prodaj gozdnih zemljišč oziroma 10 odstotkov več kakor leta 2014,
- 11 prodaj pisarniških prostorov, 74 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 3 prodaje gostinskih lokalov.

Povprečna cena rabljenih stanovanj je znašala 750 €/m² in se je v primerjavi z letom prej le minimalno zvišala. Srednje leto izgradnje je bilo 1965, povprečna uporabna površina pa 51 m² (leto prej 49 m²). Cene stanovanj v Posavju so najnižje med vsemi regionalnimi analitičnimi območji, povprečna starost prodanih stanovanj pa najvišja. Oboje je predvsem na račun zelo starega stanovanjskega fonda. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Zasavju (Zagorje ob Savi, Trbovlje, Hrastnik, Izlake, Kisovec) je bila lani 700 €/m² (upoštevano število prodaj 157, srednje leto zgraditve stanovanja 1969, povprečna uporabna površina 50 m²). V Krškem in Brežicah je bila povprečna cena rabljenega stanovanja 900 €/m² (upoštevano število prodaj 55, srednje leto zgraditve stanovanja 1962, povprečna uporabna površina 51 m²).

Povprečna cena hiš je bila 63.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 15 odstotkov. Srednje leto zgraditve je bilo 1972 (leto prej 1966), povprečna površina hiše 160 m² (leto prej 140 m²), povprečna površina zemljišča 1140 m² (leto prej 1840 m²).



V preteklem letu je trg stanovanjskih hiš, ki je bil v času krize med najbolj nedejavnimi, najbolj oživel prav v Posavju. Relativno povečanje števila evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš je bilo celo največje med vsemi regionalnimi analitičnimi območji.

Povprečna cena zazidljivih zemljišč je bila 18 €/m² in se je v primerjavi z letom prej znižala za 31 odstotkov. Povprečna površina zemljišča je bila 1840 m² (prej 1000 m²).

Kot kaže so se promet in cene zazidljivih zemljišč zmanjšale na račun manjšega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš. To pa zaradi oživitve trga s stanovanjskimi nepremičninami. Povpraševanja po zemljiščih za večje investicijske projekte še vedno ni.

Povprečna cena kmetijskih zemljišč je bila 1,00 €/m² in se je v primerjavi z letom prej znižala za 9 odstotkov. Povprečna površina zemljišča je bila 5000 m² (leto prej 5300 m²).

V Zasavju je kmetijstvo usmerjeno predvsem v živinorejo, poljedelstvo je manj pomembno, med pridelki pa prevladujejo krmne rastline. Prodaj kmetijskih zemljišč je malo, povprečna cena pa se giblje okoli 1,00 €/m². Cene kmetijskih zemljišč v južnem Posavju so se gibale okoli 0,95 €/m².

Povprečna cena gozdnih zemljišč je bila 0,44 €/m² in se je v primerjavi z letom prej znižala za 17 odstotkov. Povprečna površina zemljišča je bila 1,1 hektara (leto prej 1,5 ha). Tudi promet z gozdnimi zemljišči v Zasavju je bil zanemarljiv.

Savinjsko območje

Na savinjskem območju se je lani promet s stanovanji v primerjavi z letom prej v povprečju zmanjšal za 10 odstotkov, povprečna cena pa se je minimalno znižala. Nadaljevalo pa se je oživljanje celjskega stanovanjskega trga, kjer je število evidentiranih prodaj opazno zraslo že leta 2014.

Povprečna cena rabljenega stanovanja je ostala praktično nespremenjena in je znašala 1.050 €/m² (upoštevano je 243 prodaj, srednje leto izgradnje je bilo 1970, povprečna uporabna površina 52 m²). V okolici Celja je bila povprečna cena 990 €/m² (95; 1976, 48 m²), na območju vzhodno od Celja (Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Rogatec) pa 940 €/m² (69; 1978, 53 m²). V Velenju se je evidentirani promet povečal za 17 odstotkov, povprečna cena rabljenega stanovanja pa se je znižala za 6 odstotkov in je znašala 1.010 €/m² (156; 1975, 52 m²).



Na savinjskem območju, ki ima razmeroma velik fond in dejaven trg stanovanjski hiš, se je sicer stabilen promet lani zmanjšal za okoli 8 odstotkov, medtem ko se je nekajletni trend rahlega padanja cen hiš s pripadajočim zemljiščem ustavil in so cene v povprečju zrasle za 3 odstotke.

Evidentirano število prodaj zazidljivih zemljišč na celotnem analitičnem območju se je lani v povprečju zmanjšalo za dva odstotka. Največje povpraševanje je bilo po zemljiščih za gradnjo samostojnih hiš izven urbanih središč. Razumljivo so zazidljiva zemljišča najvišjo povprečno ceno dosegla v Celju, kjer pa ni večje ponudbe, zato je promet z njimi skromen. Povprečna cena zemljišča za gradnjo je bila 59 €/m² (upoštevano število prodaj 9; povprečna površina zemljišča 1280 m²). Podobna slika glede ponudbe in prometa je tudi v Velenju, kjer je cena dosegla 33 €/m² (14; 670 m²). V okolici Celja je bila povprečna cena 36 €/m² (44; 930 m²), na območju vzhodno od Celja 31 €/m² (21; 800 m²), v Savinjski dolini pa 30 €/m² (34; 1180 m²).

Investicijska in gradbena aktivnost na savinjskem območju sta že nekaj let majhni. Večjih stanovanjskih projektov ni, gradnja se omejuje predvsem na samostojne hiše v okolici urbanih središč. Prav tako ni večjih zalog neprodanih stanovanj iz preteklih let.

Promet s kmetijskimi zemljišči se je na splošno zmanjšal za okoli 10 odstotkov. Kakor po navadi je bil trg z zemljišči najbolj dejaven v osrednjem Savinjskem območju, kjer se je povprečna cena v primerjavi z letom prej nekoliko znižala in je znašala 2,00 €/m² (upoštevane prodaje: 143, povprečna površina zemljišča: 4400 m²).

Tudi evidentirani promet z gozdnimi zemljišči se je lani zmanjšal za 10 odstotkov, cena pa se v povprečju ni spremenila. Povprečne cene za gozdna zemljišča so se gibale od 0,44 €/m² (19 upoštevanih prodaj, povprečna površina zemljišča 2 hektara) na severozahodu območja do 0,59 €/m² (34; 1,4 ha) v osrednjem delu območja.

Koroško območje

Po oživitvi stanovanjskega trga leta 2014 se je v preteklem letu promet s stanovanji v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2014 povečal še za 5 odstotkov, število evidentiranih prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem pa se je opazno zmanjšalo. V primerjavi z letom 2014 je bilo za več kot 40 odstotkov manjše.



Povprečna cena stanovanja v Slovenj Gradcu je lani znašala 1.030 €/m² (upoštevano število prodaj je 27, srednje leto zgraditve prodanih stanovanj je bilo 1978, povprečna uporabna površina pa 50 m²). V Prevaljah in Ravnah na Koroškem je bila povprečna cena prodanega stanovanja 900 €/m² (upoštevano število prodaj je 64, srednje leto zgraditve prodanih stanovanj je bilo 1974, povprečna uporabna površina pa 54 m²). Na preostalem območju Koroške je bila povprečna cena 800 €/m² (upoštevano število prodaj je 46, srednje leto zgraditve prodanih stanovanj je bilo 1972, povprečna uporabna površina 53 m²). Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in hiš s pripadajočim zemljiščem še vedno kažejo rahel trend padanja.

Stanovanjskih novogradenj, razen v Radljah, kjer je bil leta 2014 zgrajen blok s 14 stanovanji, ki so se zelo hitro prodala po ceni 1.100 €/m², na območju Koroške že nekaj let praktično ni. Letos v Slovenj Gradcu načrtujejo gradnjo 50 novih stanovanj v soseski »S8«. V prvi fazi naj bi bilo v letu 2017 dokončanih le 25 stanovanj. Možne lokacije gradnje pa so tudi na nekdanjem območju komunale, kjer stoji prazen objekt, ki ga je pred preselitvijo uporabljala glasbena šola.

Za hiše, predvsem pa poslovne nepremičnine na Koroškem je značilno, da ponudba že od začetka krize leta 2008 močno presega povpraševanje. Temu primeren je tudi skromen promet z njimi. Tudi ponudba zemljišč za gradnjo, tako za hiše kot za poslovne prostore in industrijo, presega povpraševanje. Na območju Slovenj Gradca se prodajajo zemljišča za poslovno stanovanjsko gradnjo po približno 50 evrov na kvadratni meter, na območju Prevalje-Ravne po 40 evrov in v Dravski dolini od 25 do 35 evrov za kvadratni meter.

Koroški trg kmetijskih zemljišč je bil lani med manj dejavnimi v državi, saj smo za celotno območje evidentirali 88 prodaj oziroma 10 odstotkov manj kot leto prej. Povprečna cena prodanega kmetijskega zemljišča je znašala 2,10 €/m². Za gozdna zemljišča smo evidentirali 40 prodaj, kar je bilo za 60 odstotkov več kot leto prej. Povprečna cena je dosegla 0,56 €/m².

Štajersko območje

Na Štajerskem območju smo leta 2015 evidentirali več kot 1500 prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Število evidentiranih prodaj se je v primerjavi z letom 2014 povečalo za petino. Povprečna cena rabljenega stanovanja se je minimalno zvišala, na 1.030 €/m². Srednje leto zgraditve prodanega rabljenega stanovanja je bilo 1972, povprečna uporabna površina stanovanja pa 51 kvadratnih metrov.



V Mariboru je bila lani povprečna cena prodanega stanovanja 1.050 €/m² (upoštevano število prodaj je 780, srednje leto zgraditve 1982, povprečna uporabna površina 53 m²), v okolici Maribora je bila cena 970 €/m² (število upoštevanih prodaj 57, srednje leto zgraditve 1986, povprečna uporabna površina 56 m²), v Slovenski Bistrici je bila cena 980 €/m² (število upoštevanih prodaj 35, srednje leto zgraditve 1986, povprečna uporabna površina 56 m²), na Ptujju z bližnjo okolico pa 990 €/m² (upoštevanih prodaj 69, srednje leto zgraditve 1976, povprečna uporabna površina 51 m²).

V štajerskih mestih se je preteklo leto nadaljeval trend oživljanja stanovanjskega trga. V Mariboru se je promet s stanovanji tako že drugo leto zapored nekoliko okrepil, predvsem proti koncu leta. Zaustavilo se je tudi padanje cen. Končno so skopnele tudi zaloge neprodanih stanovanj iz stečajev propadlih investitorjev, gradnje novih večstanovanjskih stavb pa zaenkrat ni.

Kljub pozitivnim trendom na štajerskem nepremičninskem trgu še ni kmalu pričakovati večje rasti prometa ali obrata cen. Realno povpraševanje je zaradi nizke kupne moči prebivalstva še vedno razmeroma majhno, zaznati pa je tudi vse večje povpraševanje po najemu stanovanj.

V preteklem letu smo na Štajerskem območju evidentirali skoraj 800 prodaj eno- in dvostanovanjskih hiš. Evidentirano število prodaj se je zmanjšalo za 5 odstotkov. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem je znašala 81.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej znižala za 6 odstotkov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo 1972, povprečna površina hiše 150 kvadratnih metrov in povprečna površina pripadajočega zemljišča 1020 kvadratnih metrov. V Mariboru je bila povprečna cena hiše 106.000 evrov (upoštevano število prodaj je 82, srednje leto zgraditve je 1960, povprečna površina hiše 160 m², povprečna površina zemljišča 510 m²), v okolici Maribora je bila povprečna cena 88.000 evrov (upoštevano število prodaj je 116, srednje leto zgraditve je 1978, povprečna površina hiše 160 m², povprečna površina zemljišča 980 m²), na območju Dravskega polja je bila povprečna cena 52.000 evrov (upoštevano število prodaj je 59, srednje leto zgraditve je 1962, povprečna površina hiše 120 m², povprečna površina zemljišča 1610 m²), na Ptujju z ožjo okolico pa je bila povprečna cena 62.000 evrov (upoštevano število prodaj je 31, srednje leto zgraditve je 1969, povprečna površina hiše 120 m², povprečna površina zemljišča 1140 m²).

Na Štajerskem območju smo lani evidentirali nekaj manj kot 400 prodaj zazidljivih zemljišč, kar je bilo 14 odstotkov manj kot leto prej. Prodaja zazidljivih zemljišč je bila omejena na zemljišča za gradnjo enostanovanjskih družinskih hiš, saj povpraševanja po večjih zemljiščih za gradnjo večstanovanjskih ali poslovnih stavb še vedno ni. Povprečna cena zemljišča je bila 34 €/m², kar



je statistično za 36 odstotkov več kot leto predtem. Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1060 kvadratnih metrov. V Mariboru je bila lani povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb 72 €/m² (upoštevano število prodaj je 20, povprečna površina prodanega zemljišča je 1500 m²), v okolici Maribora je bila povprečna cena 34 €/m² (upoštevano število prodaj 72, povprečna površina zemljišča 1000 m²), na Ptuj z okolico je bila povprečna cena 35 €/m² (upoštevano število prodaj 26, povprečna površina zemljišča 860 m²), na območju Dravskega polja pa 13 €/m² (upoštevano število prodaj 41, povprečna površina zemljišča 1180 m²).

Na Štajerskem območju smo leta 2015 evidentirali nekaj nad tisoč prodaj kmetijskih zemljišč oziroma skoraj 10 odstotkov manj kot leta 2014. Povprečna cena kmetijskega zemljišča se je zvišala za 7 odstotkov, na 1,50 €/m². Povprečna površina prodanega zemljišča je znašala 6700 kvadratnih metrov, kar je bilo največ med vsemi regionalnimi analitičnimi območji. Najnižje cene so bile na območju Dravinjskih gor in Haloz. Gibale so se okoli 0,90 €/m². Najvišje pa na območju med Mariborom in Slovensko Bistrico in na Dravskem polju, kjer so se gibale okoli 1,60 €/m².

V preteklem letu smo na Štajerskem območju evidentirali 246 prodaj gozdnih zemljišč. V primerjavi z letom pred tem se je evidentirano število prodaj zmanjšalo za skoraj petino. Povprečna cena gozdnega zemljišča se je zvišala za 7 odstotkov in je znašala 0,58 €/m². Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 0,9 hektara. Najvišjo ceno, okoli 0,70 €/m², so gozdna zemljišča dosegala na območju Slovenskih Gor.

Pomursko območje

Na pomurskem regionalnem analitičnem območju smo v preteklem letu evidentirali 193 prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Evidentirani promet se je v primerjavi z letom 2014 minimalno povečal. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila 780 €/m² in se je v primerjavi z letom 2014 znižala za 3 odstotke. V Murski Soboti z ožjo okolico je bila povprečna cena 880 €/m² (upoštevanih je 67 prodaj, srednje leto zgraditve prodanega stanovanja je 1976, povprečna uporabna površina 48 m²), na celotnem območju Apaškega polja in Ščavniške doline (vključno z Gornjo Radgono in Ljutomerom) je bila povprečna cena 740 €/m² (upoštevano število prodaj 45, srednje leto zgraditve 1979, povprečna uporabna površina 53 m²). V ostalih delih Pomurja je število razpoložljivih prodaj premajhno, da bi bili statistični kazalniki lahko verodostojni.



V Pomurju še ne moremo govoriti o pravi oživitvi stanovanjskega trga, saj je dejavnost trga še vedno razmeroma majhna. Razloge gre iskati tudi v manjši kupni moči prebivalstva na tem območju, za katerega je značilna najvišja stopnja brezposelnosti v državi. Ta je posledica množičnih stečajev največjih zaposlovalcev (Mura, Mesna industrija Pomurka, Pomurski tisk, ...). V stečajnem postopku Mure je bilo ponujenih petnajst sicer vseljenih stanovanj po Murski Soboti, katerih izklicna cena je bila od 27 tisoč evrov za enosobno stanovanje, do 48 tisoč evrov za trosobno stanovanje. Zbiranje ponudb za odkup je bilo kljub razmeroma nizkim cenam neuspešno.

Lani smo na Pomurskem območju evidentirali 343 prodaj eno- in dvostanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem, evidentirano število prodaj pa se je v primerjavi z leto pred tem zmanjšalo za 7 odstotkov. Povprečna cena je znašala 49.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej znižala za 4 odstotke. Povprečno leto zgraditve je bilo 1965, povprečna površina prodane hiše 130 kvadratnih metrov (kar je skupaj z Dolenjskim območjem najmanjša povprečna površina med vsemi regionalnimi analitičnimi območji), pripadajočega zemljišča pa 1440 m² (največ med vsemi regionalnimi analitičnimi območji). Na območju Apaškega polja in Ščavniške doline (zahodni breg reke Mure) se je za razliko od ostalega Pomurja promet hiš v primerjavi z letom 2014 nekoliko okrepil. Najvišje cene so dosegale hiše v Murski Soboti in ožji okolici, povprečna cena je dosegla 81.000 evrov (upoštevano je 21 prodaj, srednje leto zgraditve hiše je bilo 1967, povprečna površina hiše 140 kvadratnih metrov, povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 650 kvadratnih metrov), najnižje pa tradicionalno na Goričkem, kjer je bila povprečna cena 23.000 evrov (upoštevano 18 prodaj, srednje leto izgradnje 1950, povprečna površina hiše 110 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča 1700 m²), kjer se prodajajo v povprečju najstarejše hiše z, zaradi zelo ugodne cene zemljišč, največjim zemljiščem.

Preteklo leto smo na Pomurskem območju evidentirali 210 prodaj zemljišč za gradnjo stavb. Evidentirano število prodaj se je v primerjavi z letom 2014 zmanjšalo za 8 odstotkov. Povprečna cena zazidljivega zemljišča (15 €/m²) je bila, kljub zvišanju za 15 odstotkov, kakor po navadi najnižja med vsemi regionalnimi analitičnimi območji, kar je posledica na splošno nizke ravni cen nepremičnin. Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1100 kvadratnih metrov. V Murski Soboti in njeni okolici so se zemljišča za gradnjo hiš v povprečju prodajala po ceni od 31 do 36 evrov, na Goričkem za okoli 7 evrov, na ostalem območju Pomurja pa med 11 in 13 evri za kvadratni meter zemljišča.



Investicijska in gradbena dejavnost na Pomurskem območju je že od nastopa nepremičninske krize majhna. Na celotnem območju v gradnji praktično ni najti večjega projekta za stanovanja ali hiše za prodajo na trgu. Večjih zalog neprodanih stanovanjskih nepremičnin iz v preteklih letih naslednjih projektov v Pomurju ni.

Trg poslovnih nepremičnin je v Pomurju tako majhen in razpršen, da ne omogoča verodostojne statistične analize. Na splošno je na Pomurskem območju ponudba poslovnih prostorov in lokalov precej večja od povpraševanja. V mestnih središčih v Murski Soboti in Gornji Radgoni je še zmeraj razmeroma veliko nezasedenih poslovnih prostorov, ki čakajo na kupce oziroma najemorejmalce. Zato je na primer Nova Ljubljanska banka v Murski Soboti in v Gornji Radgoni ponudila svoje poslovne prostore v brezplačen najem in uporabo nevladnim organizacijam.

Leta 2015 smo na Pomurskem območju evidentirali 1230 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je kakor po navadi največ med vsemi analitičnimi območji. Evidentirano število prodaj se je v primerjavi z letom prej zmanjšalo za 12 odstotkov, povprečna cena kmetijskega zemljišča (1,00 €/m²) se je zvišala za 11 odstotkov. Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 5100 kvadratnih metrov. Na območjih ob vzhodnem delu Slovenskih goric je bila povprečna cena zemljišča 1,45 €/m² (upoštevano število prodaj je 151, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 7200 kvadratnih metrov), v ožji okolici Murske Sobote 1,20 €/m² (upoštevano število prodaj 60, povprečna površina 7000 kvadratnih metrov), na Goričkem 0,60 € (upoštevano število prodaj 159, povprečna površina 5300 kvadratnih metrov), v preostalem Prekmurju pa 0,93 €/m² (upoštevano število prodaj 413, povprečna površina 4000 kvadratnih metrov).

Na Pomurskem območju, kjer so pogoji za kmetovanje primerjalno najbolj ugodni in je kmetijska dejavnost tudi najbolj razširjena, se je tudi v preteklem letu ohranil trend rasti cen kmetijskih zemljišč, ki se je začel po prvem dnu krize slovenskega nepremičninskega trga, leta 2009. V tem času se je povprečna cena sicer podcenjenih kmetijskih zemljišč v Pomurju zvišala za dobro tretjino.

Lani smo na Pomurskem območju evidentirali 303 prodaje gozdnih zemljišč. Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči se je zmanjšal za 11 odstotkov, Povprečna cena se je v primerjavi z letom 2014 zvišala za 8 odstotkov, na 0,55 €/m². Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 5800 kvadratnih metrov.



PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN ⁶

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

V Sloveniji imamo evidentiranih približno 844 tisoč stanovanjskih enot. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah oziroma stanovanja v etažni lastnini (v nadaljnjem besedilu stanovanja) predstavljajo 38 odstotkov stanovanjskega fonda, medtem ko preostalih 62 odstotkov predstavljajo stanovanja v eno- in dvostanovanjskih hišah (v nadaljnjem besedilu hiše).

Posplošena tržna vrednost stanovanjskih nepremičnin je okoli 71 milijarde evrov, kar je okoli 60 odstotkov vrednosti celotnega slovenskega nepremičninskega fonda, katerega posplošena tržna vrednost znaša okoli 119 milijard evrov.

Stanovanja

Posplošena tržna vrednost stanovanj v Sloveniji znaša okoli 26,7 milijard evrov oziroma okoli 22 odstotkov vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda.

Konec leta 2015 je bilo v slovenskem registru nepremičnin registriranih okoli 321 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Za slovenski fond stanovanj je značilno, da je zgoščen v največjih mestih, predvsem v Ljubljani (29 %) in Mariboru (11 %). S Celjem (4 %), Kranjem in Koprom (po 3 %) je v petih največjih mestih skoraj polovica slovenskega fonda stanovanj.

Trg stanovanj glede na število in vrednost sklenjenih poslov predstavlja daleč največji in najbolj razvit nepremičninski trg v Sloveniji, tako da dogajanje na stanovanjskem trgu v veliki meri vpliva tudi na dogajanje na trgih ostalih nepremičnin. V povprečju se, skladno z deležem v fondu, približno polovica vseh poslov s stanovanji sklene v petih največjih mestih.

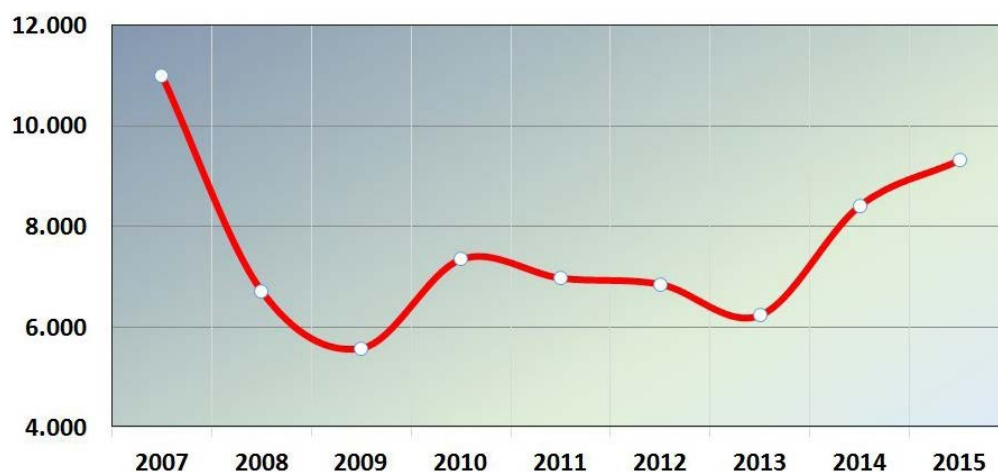
Leta 2015 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali približno 9300 prodaj stanovanj, kar predstavlja 2,9 odstotka nacionalnega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V Ljubljani je bilo evidentiranih 29 odstotkov vseh prodaj, v Mariboru 12 odstotkov, v okolici Ljubljane 7 odstotkov, po 5 odstotkov na območju obale brez Kopra in v Celju, 3 odstotke v Kranju in 2 odstotka v Kopru. Na navedenih sedmih območjih skupaj 63 odstotkov in 37 odstotkov v ostali Sloveniji.

Število evidentiranih prodaj stanovanj se je na ravni države v primerjavi z letom 2014 povečalo za 11 odstotkov. S tem se je s precej zmanjšano močjo nadaljeval trend rasti iz leta 2014, ko se je v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, evidentirani promet povečal kar za 35 odstotkov.

⁶ Metodološko pojasnilo: Za izračunavanje odstotnih sprememb cen uporabljamo enostavno primerjavo povprečnih cen na kvadratni meter površine. Pri interpretaciji odstotnih sprememb cen je treba upoštevati, da primerjava povprečnih cen zaradi spreminjajoče se povprečne sestave prodanih nepremičnin ni najbolj natančen kazalnik. Še posebno pri razmeroma majhnih statističnih vzorcih s katerimi razpolagamo, saj je natančnost kazalnika v obratnem sorazmerju z velikostmi vzorcev. V najboljšem primeru odstotne spremembe pokažejo velikostni razred oziroma moč trenda spremembe cen. Največkrat velja, da eno- do dvoodstotna sprememba pomeni, da praktično ni spremembe, tri- do petodstotna šibak trend, šest- do desetodstotna zmeren trend in enajst ali več odstotna sorazmerno močnejši trend spremembe.



Slika 3: Število evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija 2007 - 2015



Po velikemu zmanjšanju prometa v letih 2008 in 2009, ko se je ta v primerjavi z letom 2007 skoraj prepolovil, je bilo prvo dno krize slovenskega nepremičninskega trga doseženo leta 2009. Leta 2010 je sledila oživitev (+30 % evidentiranih prodaj), po njej pa triletno obdobje zmerne padanja prometa (skupaj -15 % evidentiranih prodaj). Leta 2015 je bilo evidentirano število prodaj stanovanj v primerjavi z letom 2007, ko je doseglo vrh, še vedno manjše za 15 odstotkov.

Preglednica 4: Število in deleži prodaj stanovanj, število in deleži fonda stanovanj in razmerje med številom prodaj in fondom stanovanj za izbrana tržna območja ⁷, Slovenija, leto 2015

Analitično območje	Št. prodaj leta 2015	Delež prodaj	Št. stanovanj v fondu	Delež fonda	Št. prodaj/fond
OKOLICA LJUBLJANE	700	8%	18.100	6%	3,7%
OBALA BREZ KOPRA	500	5%	12.800	4%	3,6%
CELJE	400	5%	12.400	4%	3,6%
MARIBOR	1.100	12%	34.400	11%	3,2%
Slovenija skupaj	9.300	100%	320.900	100%	2,9%
LJUBLJANA	2.700	29%	92.900	29%	2,9%
KRANJ	300	3%	10.200	3%	2,6%
Ostala Slovenija	3.100	33%	117.400	36%	2,6%
MURSKA SOBOTA	100	1%	3.000	1%	2,5%
KOPER	200	2%	8.700	3%	2,5%
NOVO MESTO	100	1%	4.700	1%	2,3%
NOVA GORICA	100	1%	6.300	2%	2,1%

⁷ Slika tržnih analitičnih območij je v prilogi 2.



Glede na razmerje med prodanimi stanovanji in fondom je bil v preteklem letu trg najbolj dejaven v okolici Ljubljane⁸. Evidentirano število prodaj⁹ se je tu v primerjavi z letom 2014 povečalo za 10 odstotkov, kolikor tudi v Ljubljani, kjer je bila dejavnost stanovanjskega trga na državnem povprečju.

Po dejavnosti trga je okolici Ljubljane sledilo območje Obale brez Kopra¹⁰. Tu se je evidentirani promet v primerjavi z letom prej povečal za 40 odstotkov. Po drugi strani pa je bila dejavnost koprskega trga podpovprečna, promet v Kopru pa se je zmanjšal za polovico, kar je največ med izbranimi območji.

Nad povprečjem države je bila še dejavnost trga v obeh štajerskih mestih. V Mariboru je število evidentiranih prodaj prvič po sedmih letih preseglo tisoč, v primerjavi z letom 2014 pa se je povečalo za petino. V Celju se je evidentirano število prodaj povečalo za dve tretjini, vendar je treba upoštevati, da to vključuje tudi paketno prodajo 119 že vseljenih stanovanj, ki jih je Družba za upravljanje terjatev bank (DUTB) odkupila od Gradisa v stečaju.

Sekundarni trg

Povprečna cena rabljenega stanovanja za Slovenijo je leta 2015 znašala 1.440 €/m². V primerjavi z letom prej se je znižala za en odstotek in s tem dosegla rekordno nizko vrednost od začetka sistematičnega spremljanja v letu 2007. V primerjavi z letom 2008, ko je dosegla vrh, saj so se takrat realizirane cene stanovanj kljub velikemu padcu prometa statistično še povišale, je bila nižja že za 21 odstotkov. Na račun občutnejšega padca cen novih stanovanj, ki pa jih lahko sistematično spremljamo šele zadnji dve leti, sicer ocenjujemo, da so cene stanovanj v obdobju od nastopa krize nepremičninskega trga v povprečju padle za okoli četrtno.

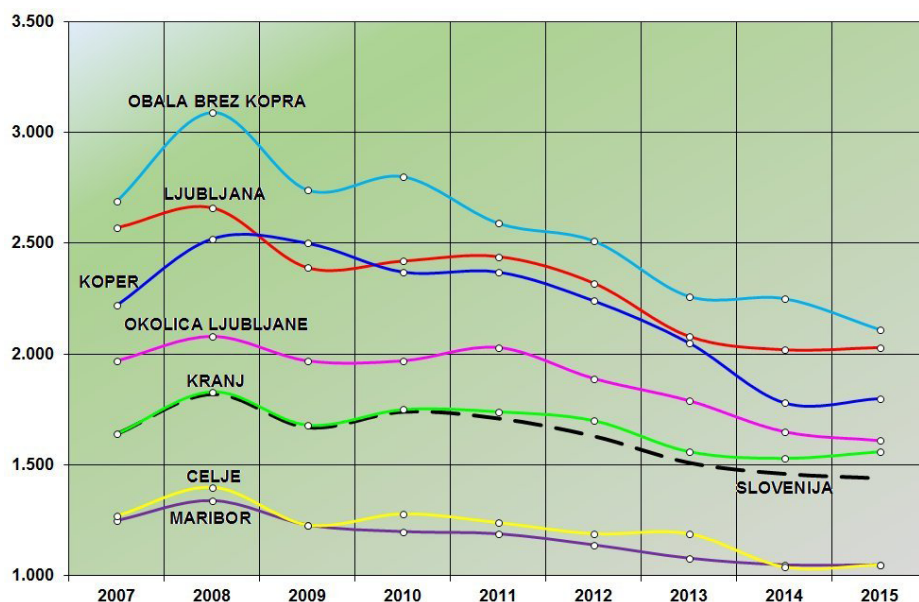
⁸ Tržno analitično območje »Okolica Ljubljane« vključuje naselja: Medvode, Vrhnika, Logatec, Grosuplje, Domžale, Kamnik in Litija-Šmartno.

⁹ Evidentirane prodaje vključujejo prodaje na primarnem in sekundarnem trgu ter tudi morebitne posamezne ali paketne prodaje nedokončanih stanovanj in prodaje solastninskih deležev stanovanj.

¹⁰ Tržno analitično območje »Obala brez Kopra« vključuje naselja: Portorož, Piran, Izola in Ankaran.



Slika 4: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (€/m²) za izbrana tržna analitična območja, Slovenija 2007-2015



Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila leta 2015 v primerjavi z letom 2009, ko je bilo glede na evidentirani promet doseženo prvo dno krize, nižja za 14 odstotkov, v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno pa za 5 odstotkov.

Trend zniževanja cen rabljenih stanovanj, ki je bil najmočnejši v letih 2009, ko se je povprečna cena znižala za 8 odstotkov, in leta 2013, ko se je znižala za 7 odstotkov, in bil prekinjen leta 2010, ko smo bili priča vmesni oživitvi trga in se je zvišala za 4 odstotke, se je leta 2015 ustavil. Povprečna cena rabljenih stanovanj je bila v drugi polovici leta v primerjavi s prvo že višja za 2 odstotka.





Preglednica 5: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za najbolj dejavna tržna analitična območja, Slovenija za izbrana leta

Analitično območje	Kazalnik	cenovni vrh 2008	1. dno krize 2009	2. dno krize 2013	2014	2015
SLOVENIJA	Velikost vzorca	4897	4014	4902	5967	5701
	Povprečna cena (€/m ²)	1.820	1.670	1.510	1.460	1.440
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1976	1976	1975
	Uporabna površina (m ²)	53	51	52	52	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1248	1000	1322	1697	1483
	Povprečna cena (€/m ²)	2.660	2.390	2.080	2.020	2.030
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1973	1972	1973
	Uporabna površina (m ²)	54	52	53	53	55
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	337	248	343	439	405
	Povprečna cena (€/m ²)	2.080	1.970	1.790	1.650	1.610
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1986	1986	1987	1983
	Uporabna površina (m ²)	56	56	53	54	53
MARIBOR	Velikost vzorca	493	424	665	699	780
	Povprečna cena (€/m ²)	1.340	1.230	1.080	1.050	1.050
	Leto izgradnje (mediana)	1969	1971	1972	1971	1970
	Uporabna površina (m ²)	52	52	51	52	51
CELJE	Velikost vzorca	289	225	197	227	243
	Povprečna cena (€/m ²)	1.400	1.230	1.190	1.040	1.050
	Leto izgradnje (mediana)	1972	1972	1974	1975	1970
	Uporabna površina (m ²)	51	50	51	52	52
KRANJ	Velikost vzorca	182	140	183	246	175
	Povprečna cena (€/m ²)	1.830	1.680	1.560	1.530	1.560
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1975	1981	1974
	Uporabna površina (m ²)	53	52	50	55	49
KOPER	Velikost vzorca	90	121	129	149	172
	Povprečna cena (€/m ²)	2.520	2.500	2.050	1.780	1.800
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1979	1975	1973	1975
	Uporabna površina (m ²)	48	51	52	52	53
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	182	135	200	251	260
	Povprečna cena (€/m ²)	3.090	2.740	2.260	2.250	2.110
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1973	1977	1982	1975
	Uporabna površina (m ²)	56	46	49	50	47

najvišja vrednost

najnižja vrednost

Za vseh sedem analitičnih tržnih območij, kjer se evidentira največ prodaj stanovanj, je povprečna cena rabljenega stanovanja dosegla najnižjo vrednost v letih 2014 ali 2015. Za Ljubljano in Maribor se v primerjavi z letom 2014 praktično ni spremenila, za Celje in Koper se je zvišala za en odstotek, za Kranj za dva odstotka, za območje Okolice Ljubljane se je znižala za dva odstotka, za območje Obala brez Kopra pa za šest odstotkov.

Nedvomno lahko ugotovimo, da se je trend padanja cen stanovanj v večjih urbanih središčih ustavil. Ne moremo pa še reči, da se obrača, saj so zvišanja povprečnih cen minimalna.



Od cenovnega vrha leta 2008 so cene stanovanj najbolj znižale tam kjer so bile pred krizo najvišje - na obali, kjer so bila rabljena stanovanja zaradi velikega povpraševanja tudi najbolj precenjena. Na območju Obale brez Kopra se je povprečna cena rabljenega stanovanja v primerjavi z letom 2008 znižala za 32 odstotkov, v Kopru pa, predvsem zaradi pospešenega zniževanja cen v preteklih treh letih, za 29 odstotkov. V Celju so se znižale za četrtno, v Ljubljani za 24 odstotkov, na območju Okolice Ljubljane za 23 odstotkov in v Mariboru za 22 odstotkov. Cene v Celju, ki so bile v času krize praviloma višje, so se tako ponovno izenačile z mariborskimi. Najmanj so se znižale cene v Kranju, za 15 odstotkov. Povprečna cena za Kranj, ki je bila dolgo izenačena s povprečjem države, se je tako po letu 2011 dvignila nad povprečje.

Primarni trg

Leta 2015 smo evidentirali 768 prodaj prvič vseljivih stanovanj, ki so bila prodana na prostem trgu in 108 stanovanj, ki so bila prodana na javnih dražbah v stečajnih postopkih.

Povprečna cena novih stanovanj ¹¹, prodanih na trgu, je bila okoli 2.200 €/m². Povprečno leto zgraditve je bilo 2012, kar kaže, da se stanovanja propadlih investitorjev na trgu prodajajo že »iz druge roke«. Stanovanja, prodana na dražbah, so bila v povprečju 30 odstotkov cenejša od tistih, ki so bila prodana na trgu.

V Ljubljani smo evidentirali 425 prodaj na trgu (kar je 55 odstotkov vseh takih prodaj v državi) ter le 14 prodaj na dražbah v stečajnih postopkih. Povprečna cena je bila 2.500 €/m², povprečno leto zgraditve pa 2012. Na območju Okolice Ljubljane smo evidentirali 55 prodaj na trgu. Povprečno leto zgraditve je bilo prav tako 2012, povprečna cena pa okoli 2.150 €/m².

V Mariboru smo evidentirali 45 prodaj na trgu. Povprečna cena je bila okoli 1.550 €/m², povprečno leto zgraditve pa 2009.

Večje število prodaj stanovanj na primarnem trgu smo evidentirali le še na območju Obala brez Kopra, in sicer 111 na trgu in 19 na dražbah v stečajnih postopkih. Povprečna cena prvič vseljivih stanovanj, ki so bila prodana na trgu je znašala 2.020 €/m², povprečno leto zgraditve pa 2013.

¹¹ V izračunih povprečnih cen stanovanj na primarnem trgu so upoštevane simulirane cene stanovanj (brez pripadajočih garaž in parkirnih prostorov) na kvadratni meter uporabne površine, z DDV.



Hiše

Posplošena tržna vrednost eno- in dvostanovanjskih hiš s pripadajočimi zemljišči znaša okoli 44,3 milijarde evrov oziroma okoli 38 odstotkov vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda.

Konec leta 2015 je bilo v slovenskem registru nepremičnin registriranih okoli 523 tisoč stanovanj v hišah. Od tega 82 odstotkov v samostojnih (družinskih) hišah, 10 odstotkov v dvojčkih in 8 odstotkov v vrstnih hišah.

Za slovenske družinske hiše, ki predstavljajo daleč največji delež fonda je značilno, da so bile skoraj izključno zgrajene s tako imenovano »samogradnjo«¹². Posledica tega je velika individualizacija in raznolikost ter pogosto predimenzioniranost družinskih hiš. Za podeželje je poleg tega značilna zelo razpršena gradnja, ki je posledica neustrezne prostorske politike. Izven urbanih središč zato težko govorimo o obstoju trga hiš oziroma nepremičninskega trga nasploh. O kolikor toliko organiziranem trgu hiš s pripadajočimi zemljišči lahko govorimo le v Ljubljani in Mariboru ter njunima okolicama.

V preteklem letu smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali približno 4300 prodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem, kar pomeni 0,8 odstotka nacionalnega fonda stanovanj v eno- in dvostanovanjskih stavbah. Število evidentiranih prodaj se je potem, ko se je leta 2014 v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize, povečalo za 21 odstotkov, v primerjavi z letom 2014 ponovno zmanjšalo, in sicer za 3 odstotke. Tako je bilo preteklo leto evidentirano število prodaj v primerjavi s predkriznim letom 2007 manjše za 25 odstotkov.

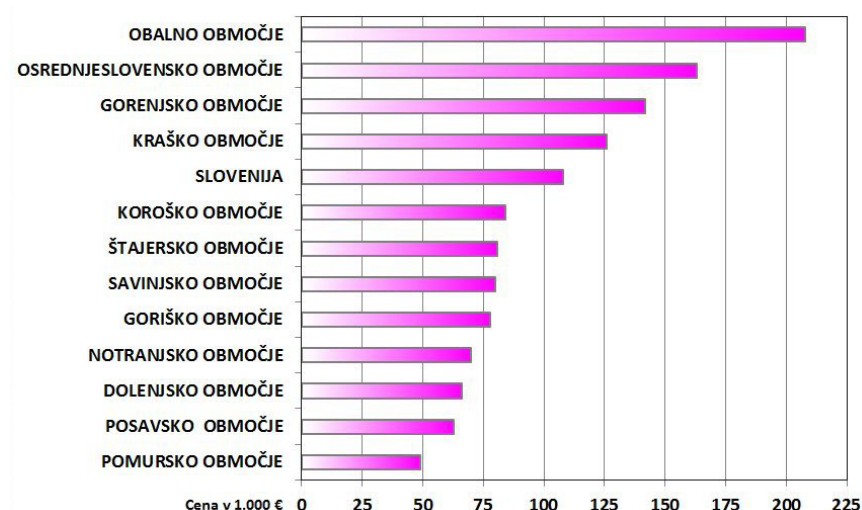
Po tipu hiše se je lani prodalo 80 odstotkov stanovanj samostojnih eno- ali dvostanovanjskih hiš, 13 odstotkov vrstnih hiš in 7 odstotkov polovic v dvojčkih. Kakor po navadi je bil delež prodaje samostojnih hiš nekoliko manjši kot bi ustrezal deležu v fondu, ker je povpraševanje po njih relativno manjše kakor po stanovanjih v bolj standardiziranih vrstnih hišah in dvojčkih.

Na območju Okolice Ljubljane je bilo lani evidentiranih 391 prodaj hiš oziroma 9 odstotkov vseh prodaj, v Ljubljani 356 oziroma 8 odstotkov, na območju Okolice Maribora 264 oziroma 6 odstotkov, na območju Okolice Celja 182 in v Mariboru 173 oziroma po 4 odstotke, na območju Okolice Kranja 126 oziroma 3 odstotke, v vseh drugih mestih ali njihovih okolicah pa manj kakor 100 prodaj oziroma manj kakor 2 odstotka vseh prodaj.

¹² Pod samogradnjo, ki je alternativa tržnemu nakupu nove hiše s pripadajočim zemljiščem, razumemo gradnjo družinske hiše v lastni režiji na svojem zazidljivem zemljišču.



Slika 5: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v 1000 €) po regionalnih analitičnih območjih¹³, Slovenija, leto 2015



Preteklo leto je bila povprečna pogodbeni cena prodane hiše 108 tisoč evrov¹⁴ in je bila v primerjavi z letom 2014 višja za 3 odstotke. Povprečna površina hiše je bila 150 kvadratnih metrov, srednje leto zgraditve 1972, povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 900 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se je opazneje spremenila le povprečna površina pripadajočega zemljišča, ki je za 150 kvadratnih metrov manjša.

Razmerja v cenah hiš med regionalnimi analitičnimi območji se kakor po navadi tudi lani niso bistveno spremenila. Še vedno se v povprečju najdražje hiše prodajajo na Obali, sledita Osrednjeslovensko območje in Gorenjska. Povprečno ceno hiš na Obali seveda dvigujejo cene hiš v obmorskih krajih, podobno kakor na Gorenjskem, kjer ceno dvigujejo prodaje hiš v turističnih krajih Bled in Kranjska gora. Na Osrednjeslovenskem območju pa enako velja za glavno mesto. Nad slovenskim povprečjem je bila lani tudi raven cen na Kraškem območju, kjer se je povprečna cena hiše skoraj podvojila, vendar je velikost vzorca premajhna, da bi bili vzorec za to območje reprezentativen.

V povprečju so se lani prodajale najstarejše hiše na Goriškem območju, kjer je bilo njihovo srednje leto zgraditve 1948. Najmlajše hiše so se prodajale na Osrednjeslovenskem območju, njihovo srednje leto izgradnje je bilo 1976.

Če zanemarimo Kraško območje, so se največje hiše prodajale na Gorenjskem. Povprečna površina prodane hiše je znašala 180 kvadratnih metrov oziroma

¹³ Statistični kazalniki po vrstah nepremičnin po regionalnih analitičnih območjih so v prilogi 1.

¹⁴ Metodološko pojasnilo: Kot povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem izračunavamo povprečne pogodbene cene. Relativne cene oziroma cene na kvadratni meter površine hiše so, zaradi neprimerljivih velikosti hiš in predvsem pripadajočih zemljišč, praviloma zavajajoče, zato jih ne izračunavamo.



20 kvadratnih metrov več kakor leto prej. V povprečju najmanjše hiše, s povprečno površino 130 kvadratnih metrov, so se prodajale na Dolenjskem in v Pomurju.

Največja pripadajoča zemljišča hiš so bila na Pomurskem območju, kjer je zemlja tudi sicer najcenejša. Povprečna površina je bila 1440 kvadratnih metrov. Ker smo iz statističnega vzorca na obali izločili eno in dvostanovanjske hiše v starih mestnih jedrih, predvsem v Piranu, ki praktično nimajo pripadajočega zemljišča oziroma je to minimalno, in v bistvu bolj sodijo med stanovanja, je bila najmanjša povprečna površina pripadajočega zemljišča na Goriškem območju (620 kvadratnih metrov).

Preglednica 6: Povprečna pogodbeni cena in sestava prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem za najbolj dejavna tržna analitična območja, Slovenija za izbrana leta

Analitično območje	Kazalnik	cenovni vrh 2008	1. dno krize 2009	2. dno krize 2013	2014	2015
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1688	1293	1750	2144	2031
	Povprečna pogodbeni cena (€)	144.000	128.000	114.000	105.000	108.000
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1972	1971	1971	1972
	Površina hiše (m ²)	143	142	147	151	150
	Površina zemljišča (m ²)	1050	1140	1050	1050	900
LJUBLJANA	Velikost vzorca	128	79	160	197	211
	Povprečna pogodbeni cena (€)	369.000	291.000	233.000	202.000	207.000
	Leto zgraditve (mediana)	1962	1965	1970	1966	1969
	Površina hiše (m ²)	164	179	161	170	180
	Površina zemljišča (m ²)	470	410	440	430	410
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	134	96	169	216	205
	Povprečna pogodbeni cena (€)	226.000	207.000	172.000	153.000	155.000
	Leto zgraditve (mediana)	1976	1984	1980	1980	1981
	Površina hiše (m ²)	169	175	181	178	170
	Površina zemljišča (m ²)	690	580	750	630	710
MARIBOR	Velikost vzorca	68	46	73	94	82
	Povprečna pogodbeni cena (€)	182.000	139.000	100.000	108.000	106.000
	Leto zgraditve (mediana)	1964	1962	1962	1970	1960
	Površina hiše (m ²)	145	160	158	163	160
	Površina zemljišča (m ²)	460	560	520	560	510
OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	124	121	80	139	117
	Povprečna pogodbeni cena (€)	112.000	117.000	99.000	88.000	88.000
	Leto zgraditve (mediana)	1982	1982	1983	1980	1978
	Površina hiše (m ²)	144	135	145	155	160
	Površina zemljišča (m ²)	960	1120	980	1250	970

najvišja vrednost

najnižja vrednost



Cene hiš so, podobno kakor za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, cenovni vrh dosegle leta 2008, ko se je po nastopu krize nepremičninskega trga promet z njimi že močno zmanjšal. Sledilo je obdobje padanja cen do leta 2014, ko so cene hiš dosegle najnižjo raven. Kljub temu, da se je njihova povprečna cena na ravni države v preteklem letu statistično minimalno zvišala, pa o kakšnem obratu cen še ne moremo govoriti.

V povprečju so bile preteklo leto cene hiš v Sloveniji za 25 do 30 odstotkov nižje kot leta 2008, vendar to povprečje ne daje prave slike. V največjih mestih oziroma na območjih kjer so bile pred krizo hiše najbolj precenjene in je promet z njimi po nastopu krize skoraj zamrl, so se namreč cene znižale bistveno več kakor v okolici mest, medtem ko so se na podeželju znižale precej manj. Na podlagi primerjave povprečnih cen z upoštevanjem sprememb v strukturi prodanih hiš z zemljiščem, so po naših ocenah cene hiš v Ljubljani v primerjavi z letom 2008 v povprečju nižje najmanj 45 odstotkov, v okolici Ljubljane najmanj 30 odstotkov, v Mariboru najmanj 40 odstotkov in v okolici Maribora najmanj 20 odstotkov.

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Poslovne nepremičnine so namenjene izvajanju poslovne dejavnosti gospodarskih subjektov. V grobem jih delimo na nepremičnine za izvajanje pisarniške dejavnosti (v nadaljnjem besedilu pisarniški prostori), na nepremičnine za izvajanje trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti (v nadaljnjem besedilu lokali) in nepremičnine za izvajanje industrijske dejavnosti oziroma industrijske nepremičnine. Vsebinsko med poslovne nepremičnine sodijo še tako-imenovane posebne nepremičnine, kamor uvrščamo energetske objekte, nepremičnine za pridobivanje mineralnih surovin ter marine, pristanišča in bencinske črpalke.

Posplošena tržna vrednost poslovnih nepremičnin s posebnimi nepremičninami je okoli 24,1 milijarde evrov, kar predstavlja približno 20 odstotkov vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda. Posplošena tržna vrednost pisarniških prostorov znaša okoli 9,4 milijarde, lokalov okoli 5,4 milijarde, industrijskih nepremičnin okoli 4,4 milijarde in posebnih nepremičnin skupaj okoli 4,9 milijarde evrov.

Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na način njihovega evidentiranja in lastništvo ter namen uporabe. Lahko jih predstavljajo celotne, enolastniške stavbe s pripadajočim zemljiščem ali deli stavb v etažni lastnini. V skupino pisarniških prostorov poleg klasičnih pisarniških prostorov



prištevamo še prostore za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije. Skupina trgovskih ali storitvenih lokalov vključuje vse od trgovsko-poslovnih centrov, velikih trgovin in prodajnih salonov do najmanjših prodajalen in lokalov za opravljanje različnih obrtnih storitev. Skupina gostinskih lokalov vključuje vse tipe gostinskih obratov od velikih restavracij in menz do nočnih lokalov in najmanjših bifejev. Industrijske nepremičnine vključujejo vse tipe in velikosti tovarn, proizvodnih prostorov in skladišč ter pomožnih prostorov in vse tipe obrtnih delavnic.

Zaradi raznovrstnosti poslovnih nepremičnin je tudi njihov trg zelo razdrobljen, saj se oblikovanje ponudbe in povpraševanja glede na posamezno (pod)vrsto in tip nepremičnine lahko zelo razlikuje. Za posebne nepremičnine trg praktično ne obstaja, pa tudi industrijske nepremičnine, razen skladišč, se pri nas praktično ne pojavljajo na prosto-konkurenčnem trgu. Do prenosov lastništva industrijskih obratov ter spremljajočih objektov prihaja v glavnem v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij.¹⁵

Pri nas so trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča večjih mest ter velike trgovsko-poslovne centre.

Prodajni trg poslovnih nepremičnin ima močno konkurenco v najemnem trgu, saj ima za gospodarske subjekte najem poslovnih prostorov pogosto določene prednosti. Gospodarskemu subjektu omogoča večjo fleksibilnost, saj lahko najemojemalec, predvsem če opravlja pisarniško dejavnost, razmeroma hitro zamenja lokacijo, zamenja najemodajalca s konkurenčnejšim, poleg tega pa lahko sredstva, ki bi jih sicer namenil za nakup nepremičnine nameni razvoju lastne dejavnosti.

Najemni trg za pisarniške prostore ter trgovske in gostinske lokale je pri nas v primerjavi z prodajnim trgom sorazmerno dobro razvit. V preteklem letu smo na primer evidentirali več kakor 3 tisoč na novo sklenjenih ali podaljšanih najemih poslov za pisarniške prostore, oziroma trikrat toliko kot smo evidentirali prodaj. Evidentirali smo tudi več kakor 1200 najemnih poslov z lokali za trgovsko ali storitveno dejavnost, kar je 2,7-krat več kakor je bilo evidentiranih prodaj in skoraj 500 najemov gostinskih lokalov oziroma dva in pol krat več kot prodaj.

¹⁵ Posledici sta majhno število evidentiranih prodaj po posameznih (pod)vrstah in tipih poslovnih nepremičnin ter neprimerljivost statističnih kazalnikov med njimi. Zaradi tega posebnih nepremičnin ne obravnavamo, statističnih kazalnikov za industrijske nepremičnine pa ne izračunavamo.



Pisarniški prostori

Ob koncu leta 2015 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi za pisarniške prostore evidentiranih približno 39 tisoč delov stavb s skupno površino okoli 7,6 milijona kvadratnih metrov. Fond pisarniških prostorov je razpršen po urbanih središčih.

V preteklem letu smo evidentirali nad tisoč prodaj pisarniških prostorov, ki zajemajo vse od prodaj celotnih poslovnih stavb do prodaj manjših pisarn v več-lastniških poslovnih ali stanovanjskih stavbah. Število evidentiranih prodaj se je v primerjavi z letom prej povečalo za 15 odstotkov.

V Ljubljani je bilo v preteklem letu sklenjenih 36 odstotkov vseh poslov s pisarniški prostori (365 evidentiranih prodaj), v Mariboru 12 odstotkov (121 prodaj), v Celju 7 odstotkov (67 prodaj), v okolici Ljubljane in Kopru po 5 odstotkov (50 oziroma 47 prodaj), v okolici Maribora 3 odstotke (31 prodaj) in v Kranju 1 odstotek (12 prodaj), kar skupaj znaša dve tretjini vseh evidentiranih prodaj pisarniških prostorov v državi.

Preteklo leto je bila povprečna cena pisarniških prostorov na ravni države 1.090 €/m² in se je v primerjavi z letom prej znižala za 8 odstotkov¹⁶, predvsem zaradi znižanja cene v Ljubljani. V primerjavi z letom 2014 se je srednje leto njihove zgraditve v povprečju povišalo z letnice 1980 na 1986, povprečna prodana uporabna površina pa se je znižala s 150 na 120 kvadratnih metrov. Obrata cen pisarniških prostorov zaradi presežne ponudbe in razmeroma nizkih najemnin zaenkrat ne gre pričakovati.

V Ljubljani je preteklo leto povprečna cena pisarniških prostorov znašala 1.360 €/m², kar je v primerjavi s preteklim letom 11-odstotno znižanje¹⁷. Ob tem se je srednja letnica zgraditve povišala z 1979 na 1980, povprečna uporabna površina pa z 155 na 160 kvadratnih metrov. V Ljubljani so bili sklenjeni tudi trije največji posli lani, in sicer prodaja dveh poslovnih stavb za Bežigradom za 4 milijone oziroma 3,5 milijona evrov in v Centru za 2,9 milijona evrov.

¹⁶ Zaradi odločilnega deleža Ljubljane in velikih razlik v povprečni strukturi prodanih pisarniških prostorov imajo medletne primerjave povprečnih cen na ravni države nizko pojasnjevalno vrednost.

¹⁷ Ker evidentirani posli poleg pisarniških prostorov pogosto vključujejo tudi parkirna mesta, garaže, priročna skladišča in podobno, ali pa se nanašajo na celotne stavbe z raznovrstnimi deli stavb in pripadajočim zemljiščem in iz pogodbenih cen ni mogoče izluščiti cen pisarniških prostorov, je za izračunavanje statističnih kazalnikov v povprečju uporabna le tretjina evidentiranih prodaj. Samo za Ljubljano je velikost statističnega vzorca konstantno dovolj velika, da imajo izračunane povprečne cene pisarniških prostorov in njihove medletne primerjave zadostno pojasnjevalno vrednost.



Lokali

Ob koncu leta 2015 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi za trgovske ali storitvene lokale evidentiranih približno 26000 delov stavb s skupno površino okoli 6,5 milijona kvadratnih metrov in po dejanski rabi za gostinske lokale približno 9400 delov stavb s skupno površino okoli 1,6 milijona kvadratnih metrov.

Preteklo leto smo v Sloveniji evidentirali 457 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov, kar je več kot 40-odstotno povečanje v primerjavi z letom prej. V Ljubljani je bilo evidentiranih 76 prodaj, v Mariboru 59, na območju Obala brez Kopra 16, na območju Okolica Ljubljane 15, v Celju 8.

Evidentirali smo 191 prodaj gostinskih lokalov (od tega v Ljubljani 39, v Mariboru 19, Kranju 6, v Kopru 5 in Celju 4), kar je 34-odstotno povečanje glede na leto 2014.

Preteklo leto je bila na ravni države povprečna cena prodanega trgovskega ali storitvenega lokala 1.350 €/m², srednje leto zgraditve 1981 in povprečna uporabna površina 145 kvadratnih metrov. Povprečna cena prodanega gostinskega lokala je bila 1.320 €/m², srednje leto zgraditve 1980 in povprečna uporabna površina 95 kvadratnih metrov¹⁸.

¹⁸ Zaradi raznovrstnosti lokalov in velikih medregijskih razlik njihove povprečne cene na ravni države in njihove medletne primerjave nimajo prave pojasnjevalne vrednosti. Velikost in reprezentativnost vzorca je premajhna tudi za Ljubljano.



GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI

Posplošena tržna vrednost garaž in parkirnih prostorov v stanovanjskih in poslovnih parkirnih stavbah¹⁹ je okoli 1,8 milijarde evrov, kar predstavlja okoli 2 odstotka vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda.

Značilnost trga garaž in parkirnih prostorov je, da se kupujejo tako za osebno uporabo kot za poslovne namene. Statistično v približno 90-ih odstotkih prodajnih poslov nastopajo kot kupci fizične osebe, za katere lahko domnevamo, da garažo oziroma parkirno mesto v stavbi kupujejo za lastno rabo, v 10-ih odstotkih pa pravne osebe, za katere lahko domnevamo, da jih kupujejo, ali za lastno (poslovno) rabo ali za tržno oddajanje.

Trg garaž je v veliki meri povezan stanovanjskim trgom v mestih in naraščanjem števila osebnih avtomobilov. Medtem, ko se novozgrajena stanovanja praviloma že prodajajo skupaj z garažami ali vsaj z zagotovljenimi parkirnimi mesti, postaja zaradi premajhnih zunanjih parkirnih površin, ki so pogosto še v javni lasti, zmeraj bolj pereč problem parkiranja pri starejših večstanovanjskih stavbah. Povpraševanje po garažah oziroma parkirnih prostorih, ki se prodajajo ločeno, je zato veliko predvsem v Ljubljani in drugih večjih mestih. Ker ponudba praviloma ne dohaja povpraševanja, so cene garaž temu ustrezno visoke in tudi kriza na nepremičninskem trgu na njih ni bistveno vplivala.

Leta 2015 smo evidentirali okoli 1700 prodaj garaž in okoli 2200 prodaj parkirnih prostorov v stanovanjskih in poslovnih parkirnih hišah. Velika večina parkirnih prostorov in polovica garaž se je prodala skupaj s stanovanji. Zato je bil samostojen promet s parkirnimi mesti v stavbah zanemarljiv, z garažami pa omembe vreden le v Ljubljani in Mariboru.

V Ljubljani smo evidentirali 357 samostojnih prodaj garaž. Njihova povprečna pogodbeni cena je bila 9.750 evrov, povprečna površina 14 kvadratnih metrov in srednje leto zgraditve 1981. V Mariboru smo evidentirali 118 prodaj, povprečna cena je bila 5.500 evrov, povprečna površina 15 kvadratnih metrov in srednje leto zgraditve 1994.

¹⁹ V to skupino nepremičnin štejemo garaže kot samostojne ali vrstne stavbe ter garaže in parkirne prostore kot dele stavb v etažni lastnini.



ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

Zemljišča za gradnjo stavb se razlikujejo po namenu gradnje (za večstanovanjske stavbe, družinske hiše, poslovne in industrijske stavbe in tako dalje), po upravno-pravnem statusu (stopnja komunalne opremljenosti, gradbeno dovoljenje) in po dovoljeni stopnji in višini pozidave ter primernosti za zidavo glede na velikost in kakovost zemljišča.

Pri nas je razpoložljivost zazidljivih zemljišč v največji meri odvisna od občinskih prostorskih načrtov (OPN), ki pa morajo biti v skladu z državno prostorsko politiko oziroma državnim strateškim prostorskim načrtom. Aktualna občinska prostorska politika in dinamika sprejemanja prostorskih načrtov imata tako na zadevnem območju ključno vlogo pri spremembah namembnosti zemljišč v zazidljiva zemljišča.

Za glavno mesto in druga večja mesta je zaradi tržno čimbolj učinkovite izrabe prostora značilno, da že dalj časa prevladuje gradnja večstanovanjskih stavb in stanovanjsko-poslovnih kompleksov. V mestnih središčih, kjer novih nezazidanih zemljišč praktično ni na voljo, obstaja tudi stalno povpraševanje po pozidanih zemljiščih za nadomestno gradnjo. Na obrobjih mest in podeželju pa je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih tesno povezano z že omenjeno tradicijo gradnje družinskih hiš v lastni režiji. Povpraševanje po stanovanjih se tu dejansko preusmeri v povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih hiš.

Nepremičninska kriza je prizadela predvsem trg zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih objektov in edino ta segment trga zaenkrat ne kaže kakršnihkoli znakov oživljanja.

Po podatkih Statističnega urada RS za leto 2015, se padec števila izdanih dovoljenj za stanovanja v večstanovanjskih stavbah nadaljuje. Po preliminarnih podatkih je bilo izdano le 116 dovoljenj. Za primerjavo, leta 2014 je bilo po dokončnih podatkih izdanih 150 dovoljenj, leta 2007, ko je gradnja za trg dosegla vrh, pa skoraj 4900 dovoljenj.

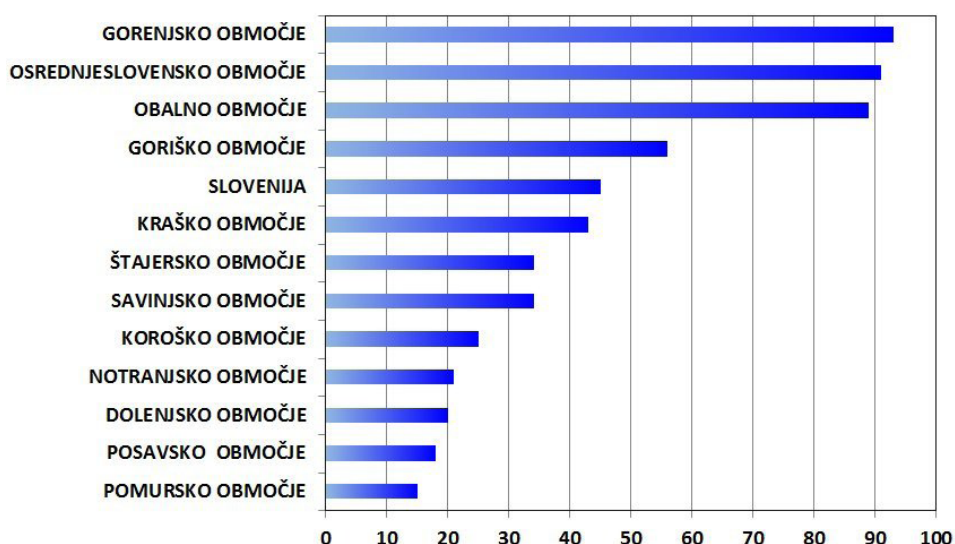
Krizi nepremičninskega trga se niso izognila niti zemljišča za gradnjo družinskih hiš, saj se je njihov promet v letih 2008 in 2009 precej zmanjšal. Na podlagi podatkov Statističnega urada RS o številu izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo eno- in dvostanovanjskih hiš po letih, pa lahko ocenimo, da se je padanje povpraševanja po zemljiščih za njihovo gradnjo ustavilo že leta 2011 in od takrat niha na približno isti ravni.



Večje povpraševanje po zemljiščih za gradnjo je pričakovati šele, ko se začne nov investicijski cikel gradnje za trg, kar pa morda ni več tako oddaljeno. Na trgu je namreč počasi že začelo primanjkovati novih stanovanj. Ko bodo dokončani projekti, ki so bili zaradi krize ustavljeni, razprodane še zadnje zaloge stanovanj iz naslednjih projektov in bo povpraševanje dovolj veliko, bodo zrasle tudi cene nepremičnin in ponovno bo zanimiva tudi novogradnja in s tem tudi zemljišča za gradnjo.

Leta 2015 smo evidentirali približno 2300 prodaj zazidljivih zemljišč, kar je najmanj od začetka sistematičnega spremljanja, oziroma 10 odstotkov manj kot leto prej.

Slika 6: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2015



Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb je bila 45 €/m² in je v primerjavi z letom 2014 nižja za 8 odstotkov²⁰. Lani prodano zemljišče je imelo v povprečju 1100 m² površine, kar je 100 m² več kakor leto prej.

Povprečne cene zemljišč so bile kakor po navadi najvišje na območjih kjer je tudi sicer največje povpraševanje po zemljiščih za gradnjo hiš za bivalne ali počitniške namene. Na **Gorenjskem območju** je lani povprečna cena prodanega zemljišča znašala 93 €/m² oziroma 21 odstotkov manj kot leto prej. Na **Osrednjeslovenskem območju** se je znižala za 13 odstotkov, na 91 €/m², na območju **Obale** pa za 11 odstotkov, na 89 €/m². Če zanemarimo

²⁰ Zaradi velike heterogenosti zemljišč za gradnjo stavb, glede na namen in upravni status ter velikost in kakovost, imajo njihove povprečne cene in njihove medletne primerjave zelo omejeno pojasnjevalno vrednost.



Goriško območje, kjer je vzorec prodaj premajhen, da bi bil reprezentativen, so se cene zazidljivih zemljišč zvišale le na štajerskem koncu. Na **Štajerskem območju** se je povprečna cena zvišala za 36 odstotkov, na **Savinjskem območju** pa za 17 odstotkov. Pri tem sta se povprečni ceni izenačili na 34 €/m².

KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA

Trga kmetijskih in gozdnih zemljišč sta pri nas delno regulirana. Zakonodaja določa javno objavo prodajnih ponudb in za kmetijska zemljišča predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, za gozdna pa v posebnih primerih²¹ tudi prednostno pravico Republike Slovenije.

Pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih velja, da jih kupci, ki niso kmetje, ne kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge namene (špekulativne, naložbene, ...) in so zato za njih pripravljeni plačati tudi višjo ceno. Omejevanje takih nakupov tako omogoča konkurenco kmetov za »resnično« kmetijska in gozdna zemljišča, ki se bodo v tak namen tudi uporabljala. Oba trga zato še vedno obravnavamo kot prosto-konkurenčna.

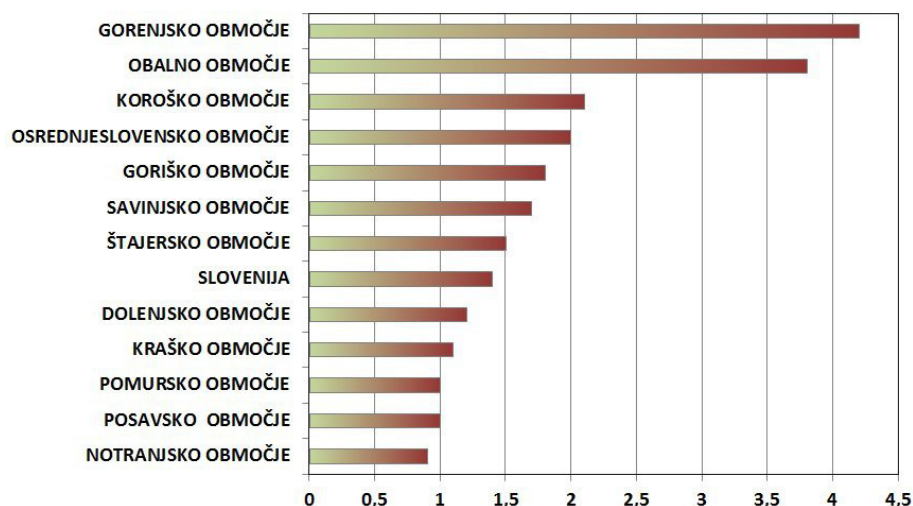
Kmetijska zemljišča

Posplošena tržna vrednost kmetijskih zemljišč v Sloveniji znaša okoli 7,2 milijarde evrov oziroma okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda. Konec leta 2015 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi evidentiranih približno 7300 kvadratnih kilometrov kmetijskih zemljišč. V preteklem letu smo evidentirali okoli 7800 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je za 6 odstotkov manj kot leta 2014. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je znašala 1,40 €/m² oziroma 10 centov na kvadratni meter manj kot leto prej, kar pomeni znižanje za 7 odstotkov.

²¹ Zakon o gozdovih določa prednostno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS pri nakupu varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom.



Slika 7: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2015



Najvišjo povprečno ceno so dosegla zemljišča na **Gorenjskem** območju (4,20 €/m²). V primerjavi z letom prej se je zvišala za 10 centov na kvadratni meter oziroma za 2 odstotka. Cene kmetijskih zemljišč na Gorenjskem so tudi običajno najvišje, če izvzamemo **Obalno** območje, kjer na cene kmetijskih in gozdnih zemljišč praviloma vplivajo na splošno visoke cene nepremičnin. Na **Obalnem** območju se je povprečna cena kmetijskih zemljišč (3,80 €/m²) v primerjavi z letom prej sicer znižala za okoli 30 odstotkov. Preteklo leto je bila najnižja povprečna cena kmetijskih zemljišč na **Notranjskem** območju (0,90 €/m²), kljub temu, da se je v primerjavi z letom prej zvišala za skoraj 30 odstotkov. Glede na razmerje med številom evidentiranih prodaj in površino fonda zemljišč je bil, tako kakor že leto prej, trg najbolj dejaven na **Posavskem** območju, kjer je povprečna cena prodanega zemljišča znašala 1,00 €/m² in se je v primerjavi z letom prej znižala za 10 centov na kvadratni meter oziroma za 9 odstotkov. Največ prodaj, skoraj 1400, je bilo sicer kakor običajno evidentiranih na **Pomurskem** območju, ki pa je bilo po dejavnosti trga šele na tretjem mestu za **Osrednjeslovenskim** območjem. Povprečna cena na **Pomurskem** območju je bila enaka kot na Posavskem območju in se je v primerjavi z letom 2014 zvišala za 10 centov na kvadratni meter oziroma za 11 odstotkov, na **Osrednjeslovenskem** območju (2,00 €/m²) pa je ostala nespremenjena.

Povprečna površina prodanega kmetijskega zemljišča je bila lani največja na **Štajerskem** območju (6700 m²), najmanjša pa tradicionalno na **Obalnem** območju (3000 m²).



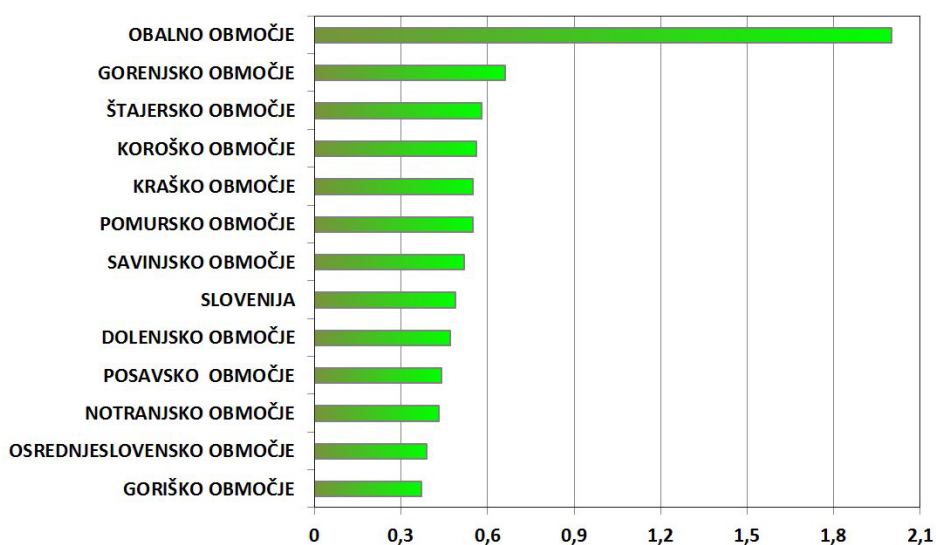
Kriza slovenskega nepremičninskega trga je vplivala tudi na promet s kmetijskimi zemljišči. Ta se je močno zmanjšal predvsem leta 2009, ko je kriza dosegla prvo dno. Nato se je do leta 2013, ko je kriza dosegla drugo dno okrepil in število evidentiranih prodaj je celo preseglo tisto pred krizo. Zadnji dve leti, ko je stanovanjski nepremičninski trg oživel, pa promet s kmetijskimi zemljišči zopet kaže trend zmerne padanja, enako pa velja tudi za cene. Zanimivo je, da je povprečna cena od začetka krize do leta 2013 zmerno rasla, z izjemo opaznega nihaja navzdol leta 2010, ko smo bili priča vmesni oživitvi stanovanjskega trga.

Gozdna zemljišča

Posplošena tržna vrednost gozdnih zemljišč v Sloveniji znaša okoli 4,4 milijarde evrov oziroma okoli 4 odstotke slovenskega nepremičninskega fonda. Konec leta 2015 je bilo po dejanski rabi v slovenskem registru nepremičnin evidentiranih približno 11400 kvadratnih kilometrov gozdnih zemljišč.

V preteklem letu smo evidentirali nekaj manj kot 2100 prodaj gozdnih zemljišč oziroma 10 odstotkov manj kot leta 2014.

Slika 8: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m²) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2015





Povprečna cena gozdnega zemljišča je lani znašala 49 centov na kvadratni meter oziroma 3 cente na kvadratni meter manj kot leto prej.

Če zanemarimo **Obalno** območje, kjer je bil evidentiran promet z gozdnimi zemljišči tradicionalno preskromen, da bi bile povprečne cene primerljive, so najvišjo ceno dosegla zemljišča na **Gorenjskem** območju (0,66 €/m²). Najnižja povprečna cena je bila na **Goriškem** območju (0,37 €/m²).

Glede na razmerje med številom evidentiranih prodaj in površino fonda zemljišč je bil lani trg najbolj dejaven na **Štajerskem** območju. Povprečna cena prodanega zemljišča je znašala 0,58 €/m² in se je v primerjavi z predhodnim letom zvišala za 4 cente na kvadratni meter. Največje število prodaj gozdnih zemljišč smo zabeležili na **Dolenjskem** območju, kjer je povprečna cena znašala 0,47 €/m² in se je v primerjavi z letom 2014 znižala za 4 cente na kvadratni meter. Po dejavnosti trga je sledilo **Osrednjeslovensko** območje, kjer je bila povprečna cena gozdnega zemljišča v lanskem letu 0,39 €/m² in se je v primerjavi z letom prej statistično znižala za četrtno oziroma največ med vsemi analitičnimi območji.²² Nad slovenskim povprečjem je bila lani dejavnost trga gozdnih zemljišč še na **Posavskem** območju, kjer je povprečna cena znašala 0,44 €/m² in bila za 9 centov nižja kot leto prej, na **Dolenjskem** območju, na **Savinjskem** območju, kjer je bila povprečna cena 0,52 €/m² in se v primerjavi z letom prej ni spremenila, in na **Pomurskem** območju, kjer je bila 0,55 €/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 4 cente.

Če zanemarimo **Koroško** območje, kjer je ob majhnem vzorcu, prodaja 128 hektarov velikega gozdnega zemljišča nerealno dvignila povprečje, je bila povprečna površina prodanega zemljišča največja na **Gorenjskem** območju (1,85 hektara).

Kriza slovenskega nepremičninskega trga se je še najmanj dotaknila prav gozdnih zemljišč. Promet z njimi se je leta 2009, ko je bila kriza na vrhuncu sicer močno znižal, vendar se je nato z manjšimi nihanji krepil, tako da je bilo število evidentiranih prodaj leta 2014 največje od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. Cene gozdnih zemljišč so od začetka krize, z nekaterimi nihanji, prav tako kazale trend zmerne rasti. V preteklem letu pa so tako promet kot cene kazali trend zmerne padanja.

²² Tako statistično znižanje povprečne cene gre na račun ene prodaje 175 hektarov velikega zemljišča po ceni 25 centov za kvadratni meter.





ZAKLJUČNI KOMENTAR

Lanskoletno nadaljevanje trenda rasti števila prodaj na trgu stanovanjskih nepremičnin je potrdilo, da je oživitve leta 2014 pomenila konec krize slovenskega nepremičninskega trga, ki je trajala od leta 2008.

Lani je bilo število prodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s predkriznim letom 2007, ko je bilo največje, sicer še vedno za skoraj petino manjše. Cene stanovanjskih nepremičnin so v primerjavi z letom 2014 ostale na približno enaki ravni, oziroma na najnižji ravni od začetka njihovega sistematičnega spremljanja leta 2007. V primerjavi z letom 2008, ko so dosegle vrh, so se cene stanovanj v povprečju znižale za četrtno, cen hiš s pripadajočim zemljiščem pa blizu 30 odstotkov.

Preteklo leto se je po tržno prilagojenih cenah na primarnem trgu nadaljevalo čiščenje zalog neprodanih stanovanj iz preteklih let, resnično novih stanovanj pa že primanjkuje. Večjih stanovanjskih novogradenj ni, tako da je kratkoročno pričakovati obujanje v času krize zaustavljenih projektov in uspešno prodajo na novo dokončanih stanovanj, če bodo ponujena po tržno sprejemljivih cenah.

Glede na lanskoletne trende je najbolj verjetno, da nas čaka obdobje stagnacije ali zmerne rasti prometa in manjših nihanj cen stanovanj, ki narekujejo utrip na slovenskem nepremičninskem trgu. Scenarij skokovitega povečanja prometa, hitrega obrata in skokovite rasti cen ter začetka napihovanja novega nepremičninskega balona je manj verjeten. Verjetno bomo še kar nekaj časa priča trga v znamenju kupcev, za razliko od predkriznih časov, ko so cene nepremičnin diktirali prodajalci. Če ne drugega, je kriza kupce naučila razlikovati »boljše« in »slabše« nepremičnine ter potrpežljivosti in pogajanja za cene. Poleg tega tudi socialno-gospodarske okoliščine, kljub pozitivnim trendom, niso tako stabilne, da bi bilo kmalu pričakovati občutnejše povečanje realnega povpraševanja za nakupe nepremičnin. Še posebno to velja za trg poslovnih nepremičnin, kjer pravega oživljanja sploh še ni bilo zaznati.

Še vedno ne smemo povsem zanemariti niti možnosti poslabšanja socialno-gospodarskih okoliščin in dejavnikov, ki vplivajo na nepremičninski trg, kar bi lahko privedlo do ponovnega krčenja prometa in nadaljnjega padanja cen nepremičnin.





STATISTIČNI KAZALNIKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA

EVIDENTIRANO ŠTEVILO PRODAJ ZA SLOVENIJO ZA LETO 2015

Opombe in metodološka pojasnila ¹

- Upoštevanji so podatki iz kupoprodajnih poslov, sklenjenih na prostem trgu in javnih dražbah v letu 2015, ki so jih zakonsko predpisani poročevalci v Evidenco trga nepremičnin, ki jo vodi Geodetska uprava RS, sporočili do 15. februarja 2016.
- Vrste delov stavb se nanašajo na dele stavb, ki so v geodetskih evidencah evidentirane kot samostojen del stavbe.
- Vse istovrstne parcele ali njihovi deli, ki so predmet istega posla, se štejejo kot prodaja enega zemljišča.
- Kot prodaje zemljišč za gradnjo stavb so upoštevane le prodaje celih parcel, ko hkrati v istem poslu ni prodan noben del stavbe. Namen je iz statistike izločiti zemljišča, ki dejansko niso namenjena gradnji stavb, ker gre za koščke zemljišč za zaokrožitev pripadajočih zemljišč že obstoječih stavb oziroma so bili prodani skupaj z že obstoječo stavbo in so jih poročevalci označili kot zemljišča za gradnjo stavb.

Število evidentiranih prodaj delov stavb, Slovenija, leto 2015

Vrsta dela stavbe	Podrobnejši opis	Število
Stanovanje	stanovanje v večstanovanjski stavbi	9312
Stanovanjska hiša	stanovanje v prostostoječi eno- ali dvostanovanjski hiši, vrstni hiši ali dvojčku	4269
Kmetijski objekt	gospodarsko poslopje, hlev, nebivalna zidanica, kozolec in podobno	2281
Parkirni prostor	parkirni prostor v stavbi	2239
Garaža	prostostoječa garaža ali garaža v stavbi z več garažami	1748
Tehnični ali pomožni prostori	klet, kolesarnica, dvarnica, podstrešje, priročno skladišče in podobno	1665
Pisarniški prostori	ena ali več pisarn s pomožnimi prostori	756
Trgovski ali storitveni lokal	prostori za trgovsko ali storitveno dejavnost	457
Industrijski prostori	proizvodni prostori in skladišča, obrtna delavnica in podobno	358
Prostori za poslovanje s strankami	poštni ali bančni prostori, prostori za javno upravo in podobno	235
Gostinski lokal	prostori za gostinsko dejavnost	191
Turistični nastanitveni objekt	hotel, gostišče, apartma, bungalov, počitniški dom, planinski dom in podobno	86
Prostori za zdravstveno dejavnost	zdravstvena ordinacija, ambulanta, dispanzer in podobno	39
Prostori za šport, kulturo ali izobraževanje	dvorana, predavalnica in podobno	24
Skupno število evidentiranih prodaj delov stavb		23660

Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, leto 2015

Vrsta zemljišča	Število
Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	6682
Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	2063
Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1076
Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	926
Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	277
Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetsko infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)	248
Zemljišče za kmetijsko rabo, na katerem je trajni nasad	147
Skupno število evidentiranih prodaj zemljišč	11419

¹ Podrobnejša metodološka pojasnila o štetju prometa z nepremičninami so objavljena v metodoloških pojasnilih k periodičnim poročilom, različica 3.2, na spletni strani Evidence trga nepremičnin: http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/etn/, v zavihku »Poročila o trgu nepremičnin«.



STATISTIČNI KAZALNIKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA ZA LETO 2015, za Slovenijo in po regionalnih analitičnih območjih

Vzorec (N)	– število v izračunih upoštevanih prodaj
Izmera (m ²)	– aritmetična sredina površin stavb ali delov stavb
Zemljišče (m ²)	– aritmetična sredina površin zemljišč
Leto zgraditve	– srednje leto (mediana) zgraditve stavb ali delov stavb
Cena (€/m ²)	– uravnoteženo povprečje cen v evrih na kvadratni meter
Cena (€)	– aritmetična sredina cen v evrih

	najvišja vrednost kazalnika
	najnižja vrednost kazalnika

Opombe in metodološka pojasnila²

- Upoštevani so preverjeni, izboljšani in prečiščeni podatki iz kupoprodajnih poslov, ki so bili sklenjeni v letu 2015 na prostem trgu in so jih poročevalci v Evidenco trga nepremičnin sporočili do 15. februarja 2016.
- Regionalna analitična območja so določena kot območja tržnega vpliva večjih urbanih središč in območja med njimi. Njihove meje praviloma 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, okolice teh središč in preostanki regionalnih analitičnih območij.
- Pri izmeri hiš so upoštevane »površine«, pri izmeri stanovanj pa »uporabne površine«, kakor se vodijo v Registru nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS. 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, ki je v geodetskih evidencah evidentirano kot samostojen del stavbe, je »uporabna površina« površina 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 ($\sum c / \sum m^2$).

Stanovanja, leto 2015

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Leto zgraditve	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	5701	52	1975	1.440
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	1985	54	1975	1.910
GORENJSKO OBMOČJE	490	49	1976	1.450
GORIŠKO OBMOČJE	201	52	1975	1.270
OBALNO OBMOČJE	442	50	1975	1.960
KRAŠKO OBMOČJE	64	52	1974	1.250
NOTRANJSKO OBMOČJE	138	54	1975	930
DOLENJSKO OBMOČJE	222	50	1978	1.080
POSAVSKO OBMOČJE	252	51	1965	750
SAVINJSKO OBMOČJE	619	52	1975	1.010
KOROŠKO OBMOČJE	141	53	1975	890
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1010	51	1972	1.030
POMURSKO OBMOČJE	137	50	1976	780

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

² Podrobnejša metodološka pojasnila o izračunavanju statističnih kazalnikov so objavljena v metodoloških pojasnilih k periodičnim poročilom, različica 3.2, na spletni strani Evidenca trga nepremičnin: http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/etn/, v zavihku »Poročila o trgu nepremičnin«.



Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2015

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Leto zgraditve	Zemljišče (m ²)	Cena (€)
SLOVENIJA	2031	150	1972	900	108.000
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	530	170	1976	670	163.000
GORENJSKO OBMOČJE	158	180	1972	710	142.000
GORIŠKO OBMOČJE	104	150	1948	620	78.000
OBALNO OBMOČJE	89	160	1970	710	208.000
KRAŠKO OBMOČJE	31	190	1957	770	126.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	35	150	1964	1000	70.000
DOLENJSKO OBMOČJE	137	130	1973	1200	66.000
POSAVSKO OBMOČJE	105	160	1972	1140	63.000
SAVINJSKO OBMOČJE	236	150	1974	1000	80.000
KOROŠKO OBMOČJE	36	170	1970	970	84.000
ŠTAJERSKO OBMOČJE	361	150	1972	1020	81.000
POMURSKO OBMOČJE	179	130	1965	1440	49.000

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

Zemljišča za gradnjo stavb, leto 2015

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	1241	1100	45
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	267	900	91
GORENJSKO OBMOČJE	91	940	93
GORIŠKO OBMOČJE	54	1470	56
OBALNO OBMOČJE	46	800	89
KRAŠKO OBMOČJE	41	900	43
NOTRANJSKO OBMOČJE	56	900	21
DOLENJSKO OBMOČJE	165	1420	20
POSAVSKO OBMOČJE	65	1840	18
SAVINJSKO OBMOČJE	130	970	34
KOROŠKO OBMOČJE	22	1320	25
ŠTAJERSKO OBMOČJE	198	1060	34
POMURSKO OBMOČJE	106	1110	15

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.



Kmetijska zemljišča, leto 2015

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	2823	5200	1,40
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	216	6400	2,00
GORENJSKO OBMOČJE	77	6000	4,20
GORIŠKO OBMOČJE	114	4100	1,80
OBALNO OBMOČJE	59	2100	3,80
KRAŠKO OBMOČJE	36	4700	1,10
NOTRANJSKO OBMOČJE	157	4900	0,90
DOLENJSKO OBMOČJE	423	4100	1,20
POSAVSKO OBMOČJE	253	5000	1,00
SAVINJSKO OBMOČJE	223	4500	1,70
KOROŠKO OBMOČJE	19	5300	2,10
ŠTAJERSKO OBMOČJE	463	6700	1,50
POMURSKO OBMOČJE	783	5100	1,00

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

Gozdna zemljišča, leto 2015

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	1096	16200	0,49
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	136	31000	0,39
GORENJSKO OBMOČJE	96	18500	0,66
GORIŠKO OBMOČJE	94	13600	0,37
OBALNO OBMOČJE	25	4300	2,00
KRAŠKO OBMOČJE	25	5300	0,55
NOTRANJSKO OBMOČJE	79	17000	0,43
DOLENJSKO OBMOČJE	220	15000	0,47
POSAVSKO OBMOČJE	85	11300	0,44
SAVINJSKO OBMOČJE	82	16000	0,52
KOROŠKO OBMOČJE	12	131000	0,56
ŠTAJERSKO OBMOČJE	107	9100	0,58
POMURSKO OBMOČJE	134	5800	0,55

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

REGIONALNA ANALITIČNA OBMOČJA





Priloga 3

POROČILO O NEPREMIČNINSKIH NAKUPIH TUJCEV ZA LETO 2015

Opombe in metodološka pojasnila

- Podatki o evidentiranih prodajah nepremičnin tujcem temeljijo na podatkih Evidence trga nepremičnin, ki jo vodi Geodetska uprava RS. Število evidentiranih prodaj je lahko manjše od števila dejansko realiziranih transakcij.
- Za prodajo nepremičnin tujcem so šteti vsi posli, v katerih kot kupec nastopa fizična oseba z državljanstvom, ki ni slovensko, oziroma pravna oseba, katere sedež ni v Sloveniji.
- Prodaj nepremičnin domačim pravnim osebam, ki so v lasti tujih fizičnih ali pravnih oseb, v evidenci trga nepremičnin ni mogoče identificirati, zato v statistikah niso zajete. Kupovanje nepremičnin prek ustanovitve, nakupa ali prevzema slovenskega podjetja je sicer uveljavljen način kupovanja, predvsem za tujce iz držav izven Evropske unije, s katerimi Slovenija nima sklenjenega sporazuma o vzajemnosti glede kupovanja nepremičnin.

Evidentirane prodaje nepremičnin tujcem

Preglednica 1: Evidentirano število prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2015

Vrsta nepremičnin	Vsi	Tujci	Delež tujih nakupov (v %)
Hiše	4269	134	3,1
Stanovanja	9312	123	1,3
Zemljišča za gradnjo	2279	42	1,8
Kmetijska zemljišča	6829	51	0,7
Gozdna zemljišča	2063	7	0,3
Skupaj	24752	357	1,4

Glede na vrste nepremičnin so bili leta 2015 tujci najbolj dejavni pri nakupu hiš z zemljiščem. Evidentirali smo 134 kupoprodaj hiš pri katerih so bili kupci tujci. To pomeni, da so bili lani udeleženi pri 3,1 odstotka vseh evidentiranih kupoprodaj hiš v Sloveniji, oziroma da so lani tuji nakupi hiš predstavljali 38 odstotkov vseh tujih nakupov nepremičnin pri nas. Po številu nakupov tujcev so sledila stanovanja s 123-imi evidentiranimi kupoprodajami, kar je bilo 1,3 odstotka vseh evidentiranih kupoprodaj stanovanj oziroma 34 odstotkov vseh tujih nakupov nepremičnin. Tuji nakupi kmetijskih zemljišč z 51-imi evidentiranimi kupoprodajami so predstavljali 14 odstotkov vseh tujih nakupov nepremičnin, tuji nakupi zazidljivih zemljišč z 42-imi kupoprodajami pa 12 odstotkov vseh tujih nakupov nepremičnin. Nakupi gozdnih zemljišč so bili zanemarljivi.



Preglednica 2: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin glede na državljanstvo kupca, Slovenija 2015

Država kupca	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Kmetijska zemljišča	Gozdna zemljišča	Skupaj
Italija	7	35	12	16	4	74
Avstrija	13	15	2	12	2	44
Hrvaška	17	10	8	7	1	43
Nemčija	7	12	7	5		31
Velika Britanija	4	16	2	1		23
Bolgarija	10	3				13
Nizozemska	1	4	3	2		10
ostale države EU	16	14	2	4		36
Makedonija	15	5				20
Srbija	15	1				16
Združene države		7	1	2		10
ostale države	18	12	5	2		37
Skupaj	123	134	42	51	7	357

Glede na državljanstvo oziroma državo sedeža kupcev so bili daleč najbolj dejavni Italijani, ki so lani v Sloveniji imeli 21-odstotni delež pri tujih nakupih nepremičnin. Sledili so jim Avstrijci in Hrvati s po 12-odstotnim deležem. Državljanji ostalih članic Evropske unije so imeli skupaj 10-odstotni delež, noben delež drugih držav pa ni dosegel 10-ih odstotkov.

Preglednica 3: Evidentirano število prodaj hiš z zemljiščem tujcem, po izbranih tržno analitičnih območjih¹, Slovenija 2015

Analitično območje	Vsi	Tujci	Delež tujih nakupov (v %)
KRAŠKO OBMOČJE	75	18	24,0
GORIŠKO OBMOČJE BREZ NOVE GORICE IN OKOLICE	142	13	9,2
POMURSKO OBMOČJE BREZ MURSKÉ SOBOTE IN OKOLICE	178	9	5,1
LJUBLJANA	368	9	2,4
NOTRANJSKO OBMOČJE	96	7	7,3
OBALNO OBMOČJE BREZ KOPRA IN OBALE	91	7	7,7
OKOLICA MURSKÉ SOBOTE	124	7	5,6
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE	326	7	2,1
GORENJSKO OBMOČJE BREZ KRANJA Z OKOLICO, KR-GORE IN BLEDA	160	6	3,8
POSAVSKO OBMOČJE	227	6	2,6
OSTALA SLOVENIJA	2482	45	1,8
Skupaj Slovenija	4269	134	3,1

¹ Slika tržnih analitičnih območij je v prilogi 2.



Po deležu tujih nakupov hiš z zemljiščem je lani izstopalo Kraško območje, kjer smo evidentirali 18 nakupov tujcev, kar predstavlja 24 odstotkov vseh evidentiranih prodaj hiš na tem območju. Za 17 od 18-ih hiš so bili kupci Italijani. Na Goriškem območju brez Nove Gorice in okolice je hiše kupilo 13 tujcev, kar je 9,2 odstotka evidentiranih prodaj hiš na tem območju. Od tega pet iz Velike Britanije in trije iz Italije.

Preglednica 4: Evidentirano število prodaj stanovanj tujcem, po izbranih tržno analitičnih območjih, Slovenija 2015

Analitično območje	Vsi	Tujci	Delež tujih nakupov (v %)
LJUBLJANA	2.511	27	1,1
MARIBOR	1.039	21	2,0
OBALA BREZ KOPRA	427	17	4,0
GORENJSKO OBMOČJE BREZ KRANJA Z OKOLICO, KR-GORE IN BLEDA	261	8	3,1
POSAVSKO OBMOČJE	353	6	1,7
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE	343	6	1,7
OSTALA SLOVENIJA	4378	38	0,9
Skupaj Slovenija	9312	123	1,3

Največji delež tujih kupcev stanovanj je bil preteklo leto na območju Obale brez Kopra. Delež tujih nakupov je znašal 4 odstotke od vseh evidentiranih kupoprodajnih poslov s stanovanji na tem območju. Tuji kupci so kupili 17 stanovanj, od tega po 4 Hrvatje in Avstrijci.

Preglednica 5: Evidentirano število prodaj zemljišč za gradnjo tujcem, po izbranih tržno analitičnih območjih, Slovenija 2015

Tržno analitično območje	Vsi	Tujci	Delež tujih nakupov (v %)
KRAŠKO OBMOČJE	61	11	18,0
OKOLICA NOVE GORICE, ŠEMPETRA IN VRTOJBE	41	5	12,2
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE	159	5	3,1
OSTALA SLOVENIJA	2018	21	1,0
Skupaj Slovenija	2279	42	1,8

Največji delež tujih kupcev zazidljivih zemljišč je bil lani na Kraškem območju. Delež tujih nakupov je znašal 18 odstotkov od vseh evidentiranih kupoprodajnih poslov z zemljišči za gradnjo. Tuji kupci so kupili 11 zemljišč, od tega 8 Italijani in 3 Hrvatje.



Preglednica 6: Evidentirano število prodaj kmetijskih zemljišč tujcem, po izbranih tržno analitičnih območjih, Slovenija 2015

Tržno analitično območje	Vsi	Tujci	Delež tujih nakupov (v %)
POMURSKO OBMOČJE BREZ MURSKE SOBOTE IN OKOLICE	571	17	3,0%
OBALNO OBMOČJE BREZ KOPRA IN OBALE	149	10	6,7%
KRAŠKO OBMOČJE	96	6	6,3%
OSTALI DEL SLOVENIJE SKUPAJ	6013	18	0,3%
Skupaj Slovenija	6829	51	0,7%

Največji delež tujih nakupov kmetijskih zemljišč je bil preteklo leto na Obalnem območju brez Kopra in obale in je znašal 6,7 odstotka od vseh evidentiranih kupoprodajnih poslov s kmetijskimi zemljišči na tem območju. Vsi tuji kupci so bili Italijani, kupili so 10 zemljišč. Po številu smo največ tujih nakupov kmetijskih zemljišč evidentirali na območju Pomurja brez Murske Sobote in okolice. Tuji kupci so kupili 17 zemljišč, od tega 9 Avstrijci in 3 Hrvatje.



2015



Geodetska uprava Republike Slovenije
Marec 2016