

2015 _ I

polletno

Poročilo

o slovenskem
nepremičninskem
trgu za leto 2015





Vsebinsko kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2015

PROMET NEPREMIČNIN	3
CENE NEPREMIČNIN	4
STANOVANJSKI TRG	6
Ponudba	6
Povpraševanje	6
Sekundarni trg	7
Primarni trg	8
SKLEPNI KOMENTAR	9
Priloga 1: Agregatni kazalniki nepremičninskega trga	10





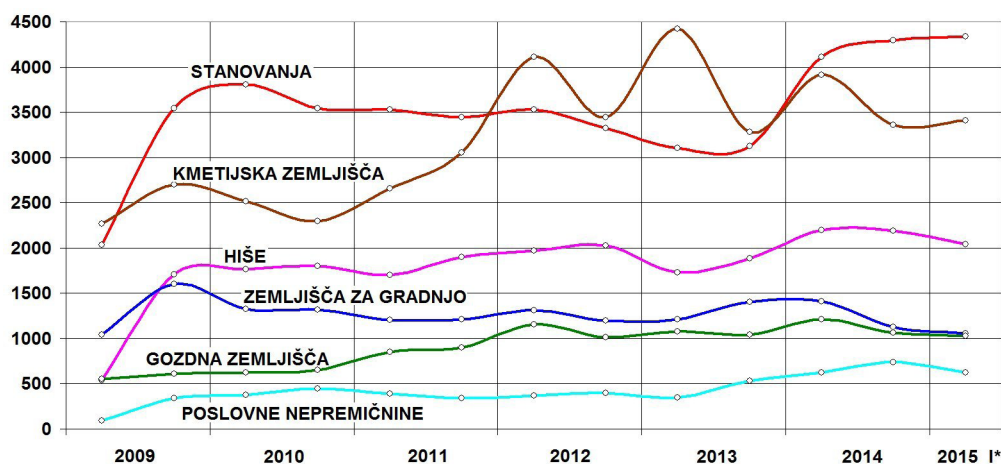
POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2015

PROMET NEPREMIČNIN

V prvem polletju letošnjega leta smo na slovenskem nepremičninskem trgu evidentirali približno 13.300 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami. Njihova vrednost je znašala okoli 720 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2014 je bilo število sklenjenih poslov manjše za 3 odstotke, njihova vrednost pa se je nominalno znižala za dobrih 11 odstotkov. Ne glede na to je še vedno prisoten trend naraščanja števila sklenjenih poslov, ki se je vzpostavil po dnu krize nepremičninskega trga v prvem polletju 2009 in je posledica postopnega oživljanja nepremičninskega trga. Hkrati se je nadaljeval tudi trend padanja realne vrednosti sklenjenih poslov, ki je predvsem posledica padanja cen nepremičnin.

Umiritev prometa v prvi polovici letošnjega leta je logična posledica največje oživitve trga stanovanjskih in poslovnih nepremičnin po letu 2010, ki smo ji bili priča v preteklem letu. Po končnih podatkih za leto 2014 se je v primerjavi z drugim polletjem 2013 v drugem polletju 2014 število prodaj stanovanjskih nepremičnin povečalo za 29 odstotkov, poslovnih nepremičnin pa za 38 odstotkov.

Slika 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, polletno 2009 - 2015



* Podatki za 1. polletje 2015 so začasni.



Po še začasnih podatkih za leto 2015 se je v prvem polletju 2015 v primerjavi z drugim polletjem 2014 število prodaj stanovanjskih nepremičnin zmanjšalo za 2 odstotka (za hiše se je zmanjšalo 7 odstotkov, medtem ko se je za stanovanja odstotek povečalo). Za poslovne nepremičnine se je zmanjšalo 15 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2014 se število evidentiranih prodaj ni bistveno spremenilo niti za stanovanjske niti za poslovne nepremičnine.

Zemljišča za gradnjo stavb ostajajo edina vrsta nepremičnin, ki kaže po letu 2010 konstanten trend padanja števila prodaj. Število prodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo v prvem polletju 2015 v primerjavi z drugim polletjem 2014 manjše za 7 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2014 pa kar za četrtno. Tako se je že povsem približalo rekordno nizkemu številu, evidentiranemu v času največje krize nepremičninskega trga, v prvem polletju 2009. Glavni razlog je seveda majhno povpraševanje po zemljiščih za stanovanjske in poslovne novogradnje.

Število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč se je v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem preteklega leta opazno zmanjšalo. Po sicer še začasnih podatkih se je za kmetijska zemljišča zmanjšalo za 13 odstotkov, za gozdna zemljišča pa 15 odstotkov. To verjetno pomeni zaustavitev zmerne rasti prometa kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki je trajal od leta 2010.

CENE NEPREMIČNIN

Na podlagi preliminarne podatkov za leto 2015 ocenjujemo, da se je ustavil trend padanja cen stanovanjskih nepremičnin, ki je bil prisoten po letu 2010, ko so cene vsled prve oživitve trga po dnu krize nekoliko okrevale. Medtem, ko je na ravni države povprečna cena hiš v prvem polletju 2015 že nekoliko zrasla, kaže povprečna cena stanovanj sicer minimalno znižanje v primerjavi s prejšnjim polletjem, vendar je to posledica preloma v časovni vrsti podatkov.

V prvem polletju 2015 je namreč prišlo do preloma, ki je posledica prehoda na nov informacijski sistem preverjanja in dopolnjevanja podatkov, in posledično kakovostnejših statističnih vzorcev za izračun povprečnih cen nepremičnin. Zaradi tega so velikosti vzorcev za stanovanja in hiše v primerjavi s predhodnimi polletji relativno manjše, povprečne cene pa so relativno nižje, po naših ocenah za en do dva odstotka.



Za poslovne nepremičnine, za katere so zaradi relativno majhnih in heterogenih vzorcev značilna velika nihanja povprečne cene, na podlagi razpoložljivih podatkov ni mogoče oceniti, ali je prišlo v prvi polovici letošnjega leta do zaustavitve trenda padanja cen. Povprečna cena trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov je v prvem polletju 2015 močno poskočila, kar pa je predvsem posledica spremenjene strukture vzorca, saj je bila povprečna površina prodanih lokalov skoraj 60 odstotkov manjša kot v drugem polletju 2014. Po drugi strani kaže povprečna cena pisarniških prostorov, ob prav tako bistveno manjši prodani povprečni površini, močan padec, ki pa je po naših ocenah v veliki meri posledica že omenjene spremembe v kakovosti vzorca.

V prvi polovici letošnjega leta se je nadaljeval relativno močan trend padanja cen zemljišč za gradnjo stavb. Povprečna cena je dosegla rekordno nizko raven od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. V prvem polletju je bila za več kot 40 odstotkov nižja kot v drugem polletju 2007, pred začetkom krize nepremičninskega trga. Tako velik padec povprečne cene je predvsem posledica spremenjene strukture prodanih zemljišč, saj prodaj relativno dražjih zemljišč za gradnjo velikih večstanovanjskih in poslovnih zgradb tako rekoč ni več, tako da se praktično prodajajo le še relativno cenejša zemljišča za gradnjo družinskih hiš in manjših stanovanjskih kompleksov.

Od začetka leta 2010 so povprečne cene vseh vrst nepremičnin kazale trend padanja, edino povprečna cena kmetijskih zemljišč je kazala stalen trend rasti. Ocenjujemo, da je v prvem letošnjem polletju evidentirani padec povprečne cene kmetijskih zemljišč pretežno posledica preloma v časovni vrsti podatkov, lahko pa vendarle pomeni, da se rast njihovih cen ustavlja.

Povprečna cena gozdnih zemljišč je v prvem polletju 2015 v primerjavi z drugim polletjem 2014 ostala praktično nespremenjena. V primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2014 pa je padla za skoraj 10 odstotkov, s tem, da so se prodajala za petino večja zemljišča, ki so relativno cenejša.



STANOVANJSKI TRG

Ponudba

Kriza stanovanjske gradnje za trg še traja. Ponudba novih stanovanj je bila v prvem letošnjem polletju že zelo skromna. Povečanja ponudbe na primarnem stanovanjskem trgu pa ni pričakovati kmalu. Investicij v večje stanovanjske projekte praktično ni. Po podatkih Urada RS za makroekonomske raziskave in razvoj (UMAR) se je zaloga pogodb in vrednost novih pogodb za stanovanjsko gradnjo v prvem polletju še znižala in dosegla najnižjo raven po letu 2000. Po preliminarnih podatkih statističnega urada so bila pravnim osebam (ki gradijo za trg ali za lastne potrebe) izdana gradbena dovoljenja za vsega 42 stanovanj. Za primerjavo, v prvem polletju leta 2007, ko je gradbena ekspanzija dosegla vrh, so bila izdana dovoljenja za 2900 stanovanj.

Tudi zaloge neprodanih stanovanj iz nasledlih projektov so se že močno zmanjšale, ali pa so umaknjene s trga. Tak primer sta še vedno tudi dva največja nasledla stanovanjska projekta, ljubljanski Celovski dvori in koprski Nokturno.

Povpraševanje

Uradni podatki o narodnogospodarskih kazalnikih za prvo polovico letošnjega leta kažejo, da so se dejavniki, ki pozitivno vplivajo na povpraševanje na stanovanjskem trgu bistveno izboljšali. Gospodarska rast se nadaljuje že osem četrtletij zapored, počasi je začela naraščati tudi zasebna potrošnja. Povečuje se število delovno aktivnih in zmanjšuje število registriranih brezposelnih. Rast plač se je zmanjšala, vendar v pogojih zmerne deflacije in rasti zaposlovanja raste realna masa plač in s tem kupna moč prebivalstva. Dodatno je k večanju kupne moči na stanovanjskem trgu prispevalo tudi opazno povečanje obsega novih stanovanjskih kreditov bank prebivalstvu.



Sekundarni trg

Preglednica 1: Povprečne cene in struktura prodanih rabljenih stanovanj, polletno 2013 – 2015

Analitično območje	Kazalnik	2013_I	2013_II	2014_I	2014_II	2015_I *
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2589	2313	2973	2994	2625
	Povprečna cena (€/m ²)	1.530	1.490	1.470	1.460	1.430
	Srednje leto izgradnje	1976	1976	1976	1976	1975
	Uporabna površina (m ²)	52	51	53	51	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	672	650	811	886	717
	Povprečna cena (€/m ²)	2.160	1.990	2.020	2.020	1.990
	Srednje leto izgradnje	1973	1973	1972	1973	1974
	Uporabna površina (m ²)	54	52	55	51	54
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	173	170	225	214	196
	Povprečna cena (€/m ²)	1.840	1.750	1.700	1.600	1.570
	Srednje leto izgradnje	1987	1986	1991	1984	1984
	Uporabna površina (m ²)	52	54	54	53	53
MARIBOR	Velikost vzorca	354	311	357	342	306
	Povprečna cena (€/m ²)	1.080	1.090	1.060	1.040	1.030
	Srednje leto izgradnje	1972	1973	1971	1972	1973
	Uporabna površina (m ²)	52	51	54	51	52
CELJE	Velikost vzorca	97	100	113	114	108
	Povprečna cena (€/m ²)	1.220	1.160	1.030	1.060	1.050
	Srednje leto izgradnje	1974	1974	1977	1975	1972
	Uporabna površina (m ²)	52	51	52	52	51
KRANJ	Velikost vzorca	103	80	146	100	92
	Povprečna cena (€/m ²)	1.560	1.550	1.510	1.570	1.550
	Srednje leto izgradnje	1975	1976	1981	1982	1974
	Uporabna površina (m ²)	50	49	56	55	50
KOPER	Velikost vzorca	78	51	64	85	80
	Povprečna cena (€/m ²)	2.090	1.990	1.830	1.730	1.720
	Srednje leto izgradnje	1975	1976	1973	1973	1976
	Uporabna površina (m ²)	53	50	53	51	52
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	87	113	137	114	127
	Povprečna cena (€/m ²)	2.290	2.230	2.230	2.260	2.040
	Srednje leto izgradnje	1975	1980	1984	1981	1972
	Uporabna površina (m ²)	50	49	51	50	46

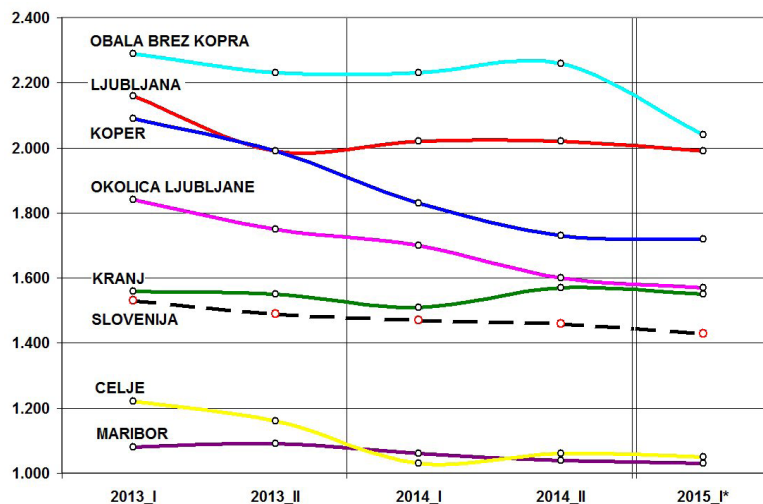
* Podatki za 1. polletje 2015 so začasni. Zaradi preloma v časovni vrsti podatkov je v primerjavi s predhodnimi polletji velikost vzorca relativno manjša, povprečne cene pa relativno nižje.

Ob upoštevanju preloma v časovni vrsti podatkov so cene rabljenih stanovanj v prvi polovici letošnjega leta stagnirale na vseh večjih urbanih območjih. Edina izjema je območje Obale brez Kopra, kjer je povprečna cena v primerjavi z drugim polletjem 2014 po naši oceni padla za okoli 8 odstotkov. Ob tem je treba vedeti, da so se na tem območju v prvem polletju 2015 prodajala v povprečju devet let starejša stanovanja.



V vseh obravnavanih območjih je bil prisoten vsaj šibak trend rasti prometa z rabljenimi stanovanji.

Slika 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²), polletno 2013 -2015



* Podatki za 1. polletje 2015 so začasni.

Primarni trg

V prvi polovici letošnjega smo evidentirali 375 prodaj stanovanj na primarnem trgu, kar predstavlja osmino vseh evidentiranih prodaj stanovanj. Od tega je bilo 297 prodaj sklenjenih na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah, 78 oziroma dobra petina pa na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. Posledica zmanjšanja deleža prodaj iz naslednjih projektov, ki so v preteklih letih prevladovali, je razmeroma močan trend rasti povprečne cene stanovanj na primarnem trgu.

Največ prvič vseljivih stanovanj je bilo prodanih v Ljubljani (170), v okolici Ljubljane 42, na območju Obale brez Kopra 22 (od tega 21 v stečajnih postopkih propadlih gradbincev) in v Mariboru 20 (vsa na prostem trgu).

Povprečne cene z DDV, z vključeno garažo ali parkirnim mestom, za stanovanja na prostem trgu so se gibale od 1.600 €/m² v Mariboru do 2.800 €/m² v Ljubljani. Za stanovanja iz naslednjih projektov pa so znašale od 1.950 €/m² v Ljubljani (kjer je bilo prodanih 11 takih stanovanj) do 3.000 €/m² na območju Obale brez Kopra (predvsem na račun petnajstih stanovanj v Ankaranu, ki so bila prodana iz stečajne mase gradbinca Primorje).



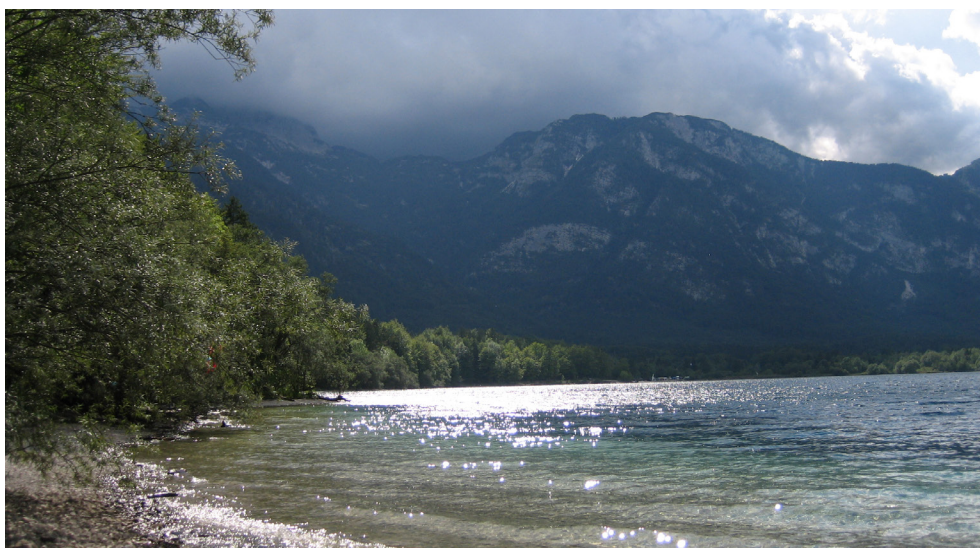
SKLEPNI KOMENTAR

Število prodanih stanovanj se je v prvi polovici letošnjega leta ohranilo na razmeroma visoki ravni, ki je bila dosežena v preteklem letu. To pomeni, da po sedmih letih in pol ne moremo več govoriti o krizi slovenskega nepremičninskega trga. Po prvem dnu krize v prvi polovici leta 2009, prvi oživitvi prometa do polletja 2010, nato pa ponovnem tri in pol letnem upadanju je bilo drugo, precej višje dno krize očitno doseženo v prvem polletju 2013.

Tako kot promet so tudi cene rabljenih stanovanj, ki najbolj ponazarjajo cenovno dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu, v prvi polovici letošnjega leta stagnirale. Ali je bilo že doseženo tudi cenovno dno, bodo pokazali šele podatki o gibanju cen v prihodnjem letu. Povsem možno je, da nas čaka neko obdobje relativnega ravnotežja med povpraševanjem in ponudbo na nepremičninskem trgu oziroma obdobje stagnacije ali manjših nihanj cen.

Kdaj gre pričakovati obrat cen nepremičnin je nehvaležno napovedovati. Cene nepremičnin bodo začele ponovno naraščati, ko bo plačilno sposobno povpraševanje preseglo ponudbo. Trenutno je kar nekaj pozitivnih dejavnikov, ki vplivajo na kupno moč in rast povpraševanja po nepremičninah (gospodarska rast, povečevanje zaposlovanja, večanje dostopnosti stanovanjskih kreditov, razmeroma nizke cene nepremičnin). Po drugi strani zaradi majhne ponudbe počasi že primanjkuje novih stanovanj. Pričakovati je, da se bo zaradi tega končno počistila tudi večina preostalih zalog stanovanj iz nasedlih projektov, oziroma da se bodo uspešno prodala tudi tista stanovanja, ki so še nedokončana ali trenutno umaknjena s trga, ko bodo ponujena na trgu. Seveda, če bodo ponujena po tržno sprejemljivih cenah.

Nikakor pa ne smemo izključiti možnosti ponovnega poslabšanja gospodarskih okoliščin in dejavnikov, ki vplivajo na povpraševanje, kar bi lahko odložilo točko cenovnega preobrata nepremičnin dalje v prihodnost.





Priloga 1:

Agregatni kazalniki nepremičninskega trga

V izračunih statističnih kazalnikov so upoštevani preverjeni in kakovostno dopolnjeni podatki o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci podatkov posredovali v evidenco trga nepremičnin do 31.8.2015. Podatki za leto 2015 so začasni.

Podrobnejša pojasnila o izračunavanju statističnih kazalnikov so podana v dokumentu »METODOLOŠKA POJASNILA K PERIODIČNIM POROČILOM (Različica 3.2)«, ki je z dokumentom »SLIKE ANALITIČNIH OBMOČIJ (Različica 3.2)« objavljen na prostorskem portalu geodetske uprave, v rubriki **Zbirke prostorskih podatkov / Evidenca trga nepremičnin**, v zavihku **Poročila o trgu nepremičnin**.

V prvem polletju 2015 je zaradi začetka uporabe prenovljenega informacijskega okolja za pregled in dopolnjevanje podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami prišlo do preloma v časovni vrsti podatkov za izračunavanje statističnih kazalnikov nepremičninskega trga. Posledično so statistični vzorci za izračun kazalnikov po vrstah nepremičnin bistveno kakovostnejši.

Naslednja objava kazalnikov nepremičninskega trga bo v poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015, ki bo objavljeno 31. marca 2016.

Evidentirani promet nepremičnin

Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 - I. polletje 2015

Vrsta nepremičnine	2013_II	2014_I	2014_II	2015_I
Stanovanja	3128	4110	4291	4335
Hiše	1887	2197	2191	2038
Pisarniški prostori	338	366	508	357
Lokali	195	255	229	267
Zemljišča za gradnjo	1401	1411	1130	1056
Kmetijska zemljišča	3279	3915	3357	3411
Gozdna zemljišča	1041	1215	1066	1027



Statistični kazalniki po vrstah nepremičnin

Stanovanja, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2015

Kazalnik	2013-II	2014-I	2014-II	2015-I *
Velikost vzorca (število)	2313	2973	2994	2625
Povprečna cena (€/m ²)	1.490	1.470	1.460	1.430
Povprečna pogodbeni cena (€)	77.000	78.000	75.000	74.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1976	1976	1976	1975
Povprečna uporabna površina (m ²)	51	53	51	52

* Zaradi preloma v časovni vrsti podatkov je v primerjavi s predhodnimi polletji velikost vzorca relativno manjša, povprečne cene pa relativno nižje.

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine stanovanja in so zaokrožene na 10 evrov. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1000 evrov.

Hiše, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2015

Kazalnik	2013-II	2014-I	2014-II	2015-I *
Velikost vzorca (število)	838	995	1149	870
Povprečna pogodbeni cena (€)	109.000	107.000	104.000	107.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1971	1970	1971	1973
Povprečna površina hiše (m ²)	145	153	149	154
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1050	1050	1050	900

* Zaradi preloma v časovni vrsti podatkov je v primerjavi s predhodnimi polletji velikost vzorca relativno manjša.

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

Pisarne, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2015

Kazalnik	2013-II	2014-I	2014-II	2015-I *
Velikost vzorca (število)	137	126	167	127
Povprečna cena (€/m ²)	1.500	1.050	1.250	900
Srednje leto izgradnje - mediana	1984	1980	1979	1982
Povprečna uporabna površina (m ²)	190	100	190	100

* Zaradi preloma v časovni vrsti podatkov je v primerjavi s predhodnimi polletji velikost vzorca relativno manjša, povprečne cene pa relativno nižje.

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine pisarniških prostorov in so zaokrožene na 50 evrov. Povprečne površine so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.



Lokali, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2015

Kazalnik	2013_II	2014_I	2014_II	2015_I *
Velikost vzorca (število)	143	158	148	101
Povprečna cena (€/m ²)	1.100	1.050	1.050	1.300
Srednje leto izgradnje - mediana	1989	1983	1983	1980
Povprečna uporabna površina (m ²)	150	150	200	90

* Zaradi preloma v časovni vrsti podatkov je v primerjavi s predhodnimi polletji velikost vzorca relativno manjša.

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

Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2015

Kazalnik	2013_II	2014_I	2014_II	2015_I *
Velikost vzorca (število)	513	518	502	578
Povprečna cena (€/m ²)	45	50	45	40
Povprečna površina zemljišča (m ²)	950	1000	1000	1100

* Zaradi preloma v časovni vrsti podatkov je v primerjavi s predhodnimi polletji velikost vzorca relativno večja.

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 evrov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

Kmetijska zemljišča, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2015

Kazalnik	2013_II	2014_I	2014_II	2015_I *
Velikost vzorca (število)	1583	1894	1346	1316
Povprečna cena (€/m ²)	1,45	1,45	1,50	1,40
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5000	5400	5000	5400

* Zaradi preloma v časovni vrsti podatkov je v primerjavi s predhodnimi polletji velikost vzorca relativno večja, povprečna cena pa relativno nižja.

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah kmetijskih zemljišč, brez trajnih nasadov, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 centov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.



Gozdna zemljišča, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2015

Kazalnik	2013_II	2014_I	2014_II	2015_I
Velikost vzorca (število)	627	734	561	491
Povprečna cena (€/m ²)	0,50	0,55	0,50	0,50
Povprečna površina zemljišča (m ²)	17300	14000	14500	16800

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah gozdnih zemljišč, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 centov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.



2015 _ I