

2016

letno

Poročilo

o slovenskem trgu
nepremičnin za leto
2016





Vsebinsko kazalo

SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG	4
Povpraševanje in ponudba	4
Promet nepremičnin	5
REGIONALNI NEPREMIČNINSKI TRGI	7
Osrednje slovensko območje	8
Gorenjsko območje	14
Goriško območje	16
Obalno območje	18
Kraško območje	21
Notranjsko območje	22
Dolenjsko območje	23
Posavsko območje	24
Savinjsko območje	25
Koroško območje	26
Štajersko območje	27
Pomursko območje	30
PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN	32
Stanovanjske nepremičnine	32
Stanovanja	32
Hiše	38
Poslovne nepremičnine	41
Pisarniški prostori	43
Lokali	44
Garaže in parkirni prostori	45
Zemljišča za gradnjo	46
Kmetijska in gozdna zemljišča	48
Kmetijska zemljišča	48
Gozdna zemljišča	50
SKLEPNI KOMENTAR	51
Priloga 1	
STATISTIČNI KAZALNIKI	52
EVIDENTIRANO ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POSLOV Z NEPREMIČNINAMI	52
ŠTEVILO PRODAJ NEPREMIČNIN V EVIDENTIRANIH KUPOPRODAJNIH POSLIH	53
STATISTIČNI KAZALNIKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA ZA LETO 2016	54
Priloga 2	
SLIKI ANALITIČNIH OBMOČIJ	57
Priloga 3	
POROČILO O NEPREMIČNINSKIH NAKUPIH TUJCEV ZA LETO 2016	58





UVODNA POJASNILA

- Poročilo temelji na preverjenih in izboljšanih podatkih o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki so evidentirani v Evidenci trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi Geodetska uprava RS od leta 2007.
- Kupoprodajni **posel** pomeni eno kupoprodajno pogodbo, ta pa lahko vsebuje eno ali več **prodaj nepremičnin**. Prodana nepremičnina je lahko stavba s pripadajočim zemljiščem, del stavbe v etažni lastnini ali zemljišče, ki je ena ali več istovrstnih parcel.
- Podatke v ETN pošiljajo zakonsko predpisani poročevalci. Podatke o kupoprodajnih poslih, ki so podvrženi obdavčitvi z davkom na promet nepremičnin (DPN), je v ETN dolžna pošiljati Finančna uprava RS. Podatke o kupoprodajnih poslih, ki so podvrženi obdavčitvi z davkom na dodano vrednost (DDV), pa prodajalci. Obdavčitvi z DDV so podvržene vse nove stavbe in deli stavb v etažni lastnini, stavbna zemljišča, ki jih prodajajo zavezanci za DDV, in promet vseh nepremičnin med zavezanci za DDV, če ti Finančni upravi RS podajo ustrezno izjavo, da se za zadevno transakcijo obračuna DDV.
- Zaradi nekonsistentnih podatkov v napovedih za odmero DPN in neporočanja prodajalcev za posle, ki so obdavčeni z DDV, je evidentirano število poslov praviloma manjše od števila dejansko izvedenih poslov. Predvidevamo, da smo v letu 2016 v ETN zajeli okoli 95 odstotkov vseh kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in javnih dražbah.
- Strokovnjaki Urada za množično vrednotenje nepremičnin evidentirane podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih pregledajo, po potrebi izboljšajo s podatki s terenskih ogledov prodanih nepremičnin in jih prečistijo za nadaljnje analize. Za tržne analize in izračunavanje statističnih kazalnikov se uporabijo samo posli, za katere je mogoče ugotoviti, katere in kakšne nepremičnine so bile predmet posla, in iz skupne pogodbene cene izluščiti njihove tržne cene. Iz analiz so izključene vse prodaje, ki niso sklenjene na prostem trgu med neodvisnimi prodajalci in kupci oziroma na javnih dražbah ali prek drugih oblik javne prodaje, vse prodaje nefunkcionalnih deležev parcel in stavb ter vse prodaje nedokončanih stavb. Za leto 2016 je bilo po vrstah nepremičnin za tržne analize primernih 72 odstotkov evidentiranih prodaj stanovanj, 52 odstotkov prodaj hiš, 30 odstotkov prodaj poslovnih nepremičnin, 55 odstotkov prodaj zemljišč za gradnjo stavb, 37 odstotkov prodaj kmetijskih zemljišč in 49 odstotkov prodaj gozdnih zemljišč. Koliko podatkov je bilo uporabljenih za izračun statističnih kazalnikov nepremičninskega trga, pove podatek o velikosti vzorca.
- Zaradi sistemskega zamika pri evidentiranju kupoprodajnih poslov iz napovedi za odmero DPN in zamud pri poročanju prodajalcev o sklenjenih kupoprodajnih poslih z DDV so podatki o prometu in cenah nepremičnin za preteklo leto še preliminarni. Zato se v letnih poročilih končni podatki za preteklo leto praviloma razlikujejo od preliminarne podatkov, objavljenih za isto leto v predhodnem letnem poročilu.
- V poročilu se za izračun odstotnih sprememb cen uporablja primerjava povprečnih cen na kvadratni meter. 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, ki jih imamo, saj je natančnost kazalnika v obratnem sorazmerju z velikostjo vzorca. Če je velikost vzorca vsaj 100 prodaj letno, odstotne spremembe razmeroma zanesljivo pokažejo smer in moč trenda cen. Največkrat velja, da od nič- do dwoodstotna sprememba pomeni stagnacijo, od tri- do petodstotna šibek trend, od šest- do osemodstotna zmeren trend in devet- ali večodstotna sorazmerno močnejši trend spremembe cen. V poročilu so za označevanje smeri in moči trendov uporabljeni grafični simboli, katerih legenda je v prilogi 1.



SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2016, predvsem zaradi rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast prometa, ki se je začela z intenzivno oživitvijo trga leta 2014. Potem ko so cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 dosegle dno, so se lani zvišale toliko, da lahko govorimo o obratu cen na slovenskem stanovanjskem trgu.

POVPRAŠEVANJE IN PONUDBA

Ugodna gospodarska klima še naprej spodbuja rast povpraševanja po nepremičninah. To velja predvsem za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb. Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, so nizke obrestne mere, skromna rast obsega stanovanjskih posojil, ki traja že tri leta, povečanje zaposlenosti in rast mase plač ter znižanje cen stanovanj v času krize. Nizke obrestne mere poleg zadolževanja za nakup ali individualno gradnjo¹ nepremičnin spodbujajo tudi naložbe v nepremičnine kot alternativo varčevanju ali bolj tveganim naložbam. Na povečevanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih vpliva tudi čedalje večji interes potencialnih investorjev za gradnjo novih stanovanjskih enot za trg.

Slovenski nepremičninski trg pričakuje začetek novega investicijskega in gradbenega cikla, saj bo ponudba poskušala slediti povečanemu povpraševanju. To potrjuje tudi precejšnje povečanje števila izdanih gradbenih dovoljenj, tako za stanovanjske kot nestanovanjske stavbe, čeprav je njihovo število v primerjavi s predkriznimi časi še vedno zanemarljivo. Po še začasnih podatkih Statističnega urada RS se je leta 2016, po osmih letih padanja, število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2015, ko je doseglo dno (izdana so bila dovoljenja za gradnjo le okoli 100 novih stanovanj), povečalo za skoraj 150 odstotkov (izdana so bila dovoljenja za več kakor 250 novih stanovanj). Čeprav je absolutno število izdanih dovoljenj še vedno majhno (za primerjavo, leta 2007 so bila izdana dovoljenja za skoraj 4.900 novih stanovanj), tako povečanje vendarle nakazuje večjo gradbeno dejavnost v prihodnje. Še posebej, ker se je povečalo tudi število gradbenih dovoljenj za gradnjo eno- in dvostanovanjskih hiš, ki so bila izdana gospodarskim subjektom (z nekaj več kot 100 leta 2015 na več kot 180 lani – leta 2007 so jim bila izdana gradbena dovoljenja za skoraj 600 stanovanjskih hiš).

Zaloge prvič vseljivih stanovanj iz obdobja krize so več ali manj pošle oziroma ne morejo več zadovoljiti naraščajočega povpraševanja po novih stanovanjih. Večjih novogradenj za trg, tako stanovanjskih kakor poslovnih, skoraj ni. Zato je pričakovati, da bodo v večjih mestih investitorji poleg gradnje manjših

¹ Gradnja v lastni režiji na lastnem zazidljivem zemljišču.



večstanovanjskih objektov začeli oživljati tudi večje, v času krize ustavljene projekte in načrtovati nove. Za zdaj pri investicijski dejavnosti prednjači glavno mesto, kjer je čedalje več manjših stanovanjskih novogradenj, poleg teh se začenjajo tudi posamezni odkupi gradbenih parcel in nedokončanih objektov iz nasedlih projektov.

PROMET NEPREMIČNIN

Po še preliminarnih podatkih smo leta 2016 evidentirali okoli 32 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu ali javnih dražbah. Število stavb, delov stavb in zemljišč, ki so bili v teh poslih prodani, se je po posameznih vrstah nepremičnin zelo približalo tistemu iz rekordnega leta 2007.

Skupna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami je bila lani okoli 2,1 milijarde evrov in je mejo dveh milijard evrov prebila prvič po rekordnem letu 2007, ko je bila okoli 2,3 milijarde evrov.

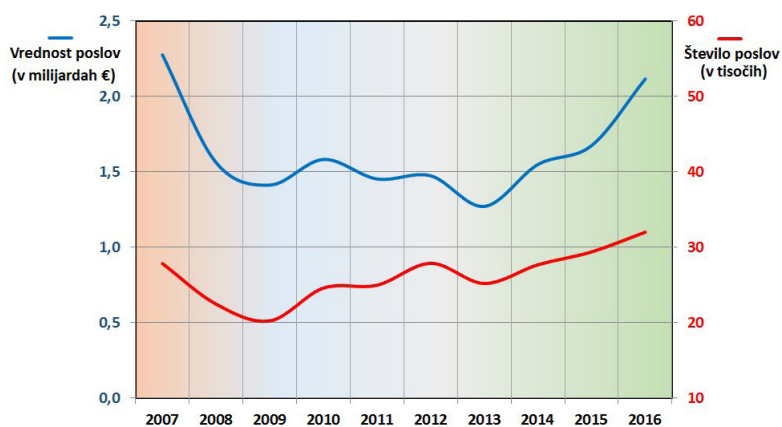
Preglednica 1: Vrednost in deleži prometa nepremičnin po vrstah nepremičnin, na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2016

	Promet (v milijonih EUR)	Delež skupne vrednosti prometa
Stanovanja	836	39,2 %
Hiše	483	22,7 %
Zemljišča za gradnjo	210	9,9 %
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	137	6,4 %
Pisarne	126	5,9 %
Industrijske nepremičnine	105	4,9 %
Pozidana zemljišča	91	4,3 %
Kmetijska zemljišča	49	2,3 %
Garaže in parkirni prostori	29	1,4 %
Gozdna zemljišča	14	0,7 %
Druge nepremičnine	49	2,3 %

V letu 2016 je bilo približno 62 odstotkov vrednosti prometa z nepremičninami ustvarjenega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), okoli 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski, storitveni in gostinski lokali), okoli 10 odstotkov z zemljišči za gradnjo stavb, 3 odstotki prometa so bili ustvarjeni s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči in preostalih 8 odstotkov z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.



Slika 1: Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 2007–2016



Število evidentiranih poslov je bilo lani celo največje od leta 2007, ko smo jih začeli sistematično spremljati. V primerjavi z letom 2015 se je povečalo za slabo desetino, v primerjavi z letom 2009, ko je bilo najmanjše, pa za skoraj 60 odstotkov.

Skupna pogodbeni vrednost evidentiranih poslov se je v primerjavi z letom 2015 povečala za približno četrtno, kar je največje povečanje od začetka spremljanja. Vrednost poslov je bila v primerjavi z letom 2013, ko je bila okoli 1,3 milijarde evrov in je bila od začetka spremljanja najmanjša, večja za kar dve tretjini.

Po še preliminarnih podatkih za leto 2016 je pričakovati, da bo evidentirano končno število prodanih stanovanjskih nepremičnin zelo blizu rekordnega iz leta 2007. Rast števila prodanih stanovanjskih nepremičnin se je lani nadaljevala tretje leto zapored. V nasprotju z letom 2015, ko se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin povečalo izključno zaradi prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah, se je lani opazno povečalo tudi število prodaj hiš, celo več kakor stanovanj. V primerjavi z letom 2015 se je število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš skupno povečalo za 13 odstotkov. V primerjavi z letom 2013 se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin povečalo za kar 60 odstotkov in je bilo v primerjavi z letom 2007 manjše le še za okoli 5 odstotkov.





Preglednica 2: Število evidentiranih prodaj na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2007–2016

Vrsta nepremičnin	Število evidentiranih prodaj po letih									
	2007	2008	2009*	2010	2011	2012	2013**	2014	2015	2016
Stanovanja	11.003	6.719	5.578	7.346	6.973	6.850	6.232	8.408	9.504	10.613
Hiše	5.726	3.460	2.250	3.565	3.605	4.000	3.619	4.396	4.410	5.108
Poslovne nepremičnine	871	574	428	827	735	770	882	1.364	1.998	1.907
Zemljišča za gradnjo stavb	4.906	4.632	2.643	2.646	2.411	2.510	2.610	2.541	2.356	2.764
Kmetijska zemljišča	7.907	7.490	4.966	4.810	5.711	7.554	7.699	7.272	7.389	7.629
Gozdna zemljišča	1.645	1.668	1.162	1.279	1.750	2.170	2.121	2.281	2.231	2.354

* Prvo dno krize slovenskega nepremičninskega trga.

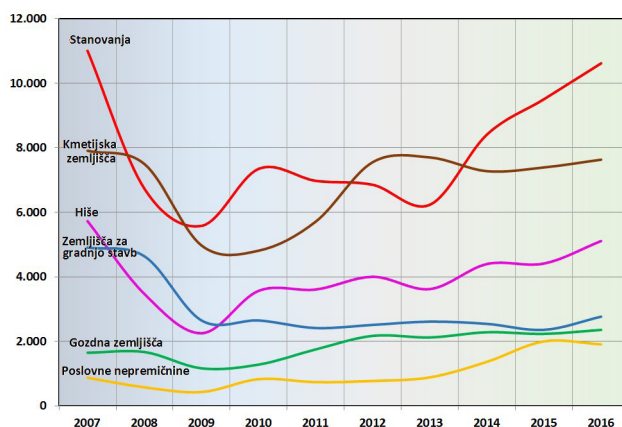
** Drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga.

	Največje število prodaj
	Najmanjše število prodaj

Glede na preliminarne podatke je skupna prodaja pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov lani upadla. Kljub temu je mogoče glede na razmeroma ugodne gospodarske okoliščine, nizke obrestne mere in naraščanje naložbene privlačnosti nepremičnin pričakovati tudi postopno povečevanje dejavnosti trga poslovnih nepremičnin.

Po tem, ko je leta 2015 dosegla dno, je lani končno oživela tudi prodaja zemljišč za gradnjo stavb. Glede na preliminarne podatke se je število prodaj v primerjavi z letom 2015 povečalo za okoli šestino, kar bi lahko bila napoved skorajšnjega začetka novega investicijskega cikla.

Slika 2: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2007–2016



REGIONALNI NEPREMIČNINSKI TRGI

Povzetek dogajanja za leto 2016 po regionalnih analitičnih območjih² 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.

² Ta območja geografsko niso povsem prekrivna z geografsko opredeljenimi regijami. Statistični kazalniki po regionalnih analitičnih območjih za leto 2016 in slike analitičnih območij so v prilogah 1 in 2.



Osrednjeslovensko območje

Na Osrednjeslovenskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 4.072 prodaj stanovanj, kar je 13 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1.108 prodaj hiš, kar je 11 odstotkov več kakor leta 2015,
- 642 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 16 odstotkov več kakor leta 2015,
- 879 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 6 odstotkov več kakor leta 2015,
- 323 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 17 odstotkov več kakor leta 2015,
- 478 prodaj pisarniških prostorov, 115 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 38 prodaj gostinskih lokalov.

Na Osrednjeslovenskem območju se nadaljuje trend rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami. Cene stanovanj in hiš, potem ko so bile na začetku leta 2015 na dnu, kažejo čedalje izrazitejši trend rasti. Opazen je tudi preobrat na trgu zemljišč za gradnjo stavb. Po devetih letih padanja število prodaj in cene kažejo močan trend rasti.

Leta 2016 se je na Osrednjeslovenskem območju povečalo tudi število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč. Vrednost tržnih prodaj kmetijskih zemljišč se je v primerjavi z letom prej zvišala za več kot petino in dosegla blizu 3,2 milijona evrov. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila 2,10 EUR/m² in se ni spremenila.

Vrednost tržnih prodaj gozdnih zemljišč je leta 2016 dosegla skoraj 1,4 milijona evrov in se je v primerjavi z letom prej zmanjšala za dobro petino. Zmanjšanje vrednosti prometa je mogoče pripisati za 36 odstotkov manjši skupni površini prodanih zemljišč leta 2016. Povprečna cena gozda, ki je bila leta 2016 0,48 EUR/m², se je v primerjavi z letom prej zvišala za petino.

Prodaje poslovnih nepremičnin so najbolj zgoščene v Ljubljani, kjer smo preteklo leto evidentirali 84 odstotkov vseh prodaj pisarniških prostorov in 53 odstotkov vseh prodaj lokalov na Osrednjeslovenskem območju. Obseg trgovanja s poslovnimi prostori je skromen, njihove cene pa iz leta v leto močno nihajo.

Ljubljana

V Ljubljani je bilo leta 2016 prodanih približno 2.950 stanovanj v večstanovanjskih stavbah oziroma 8 odstotkov več kakor leto prej. Od tega je bila petina stanovanj prodana s pripadajočo garažo oziroma z enim ali več parkirnimi prostori. Število prodaj je začelo v drugi polovici leta stagnirati, tako da kaže le še šibek trend rasti. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila okoli 117.000 EUR oziroma 2.180 EUR/m² uporabne površine in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 7 odstotkov. Od začetka leta 2016 kažejo cene rabljenih stanovanj v Ljubljani konstanten trend zmerne rasti. V primerjavi s cenovnim vrhom 2008 so bile lani še vedno za skoraj petino nižje.



Preglednica 3: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj v Ljubljani in po mestnih predelih, 2015–2016

Analitično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1522	1853
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	2.040	2.180
	Leto zgraditve (mediana)	1973	1972
	Uporabna površina (v m ²)	54	54
BEŽIGRAD	Velikost vzorca	337	434
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.920	2.130
	Leto zgraditve (mediana)	1975	1973
	Uporabna površina (v m ²)	54	54
CENTER	Velikost vzorca	237	293
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	2.360	2.430
	Leto zgraditve (mediana)	1960	1960
	Uporabna površina (v m ²)	67	64
MOSTE	Velikost vzorca	286	351
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.870	2.040
	Leto zgraditve (mediana)	1975	1976
	Uporabna površina (v m ²)	49	48
ŠIŠKA	Velikost vzorca	413	494
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.920	2.100
	Leto zgraditve (mediana)	1971	1971
	Uporabna površina (v m ²)	52	52
VIČ	Velikost vzorca	249	281
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	2.170	2.220
	Leto zgraditve (mediana)	1980	1975
	Uporabna površina (v m ²)	54	55

Leta 2016 je povprečna cena rabljenega stanovanja v vseh mestnih predelih Ljubljane presegla mejo 2.000 EUR/m². Razlike v višini cen med mestnimi predeli so se v primerjavi z letom prej zmanjšale. Po višini cen je kakor po navadi prednjačil Center, kjer je bila povprečna cena za 11 odstotkov višja od ljubljanskega povprečja. Sledili so Vič (2 odstotka nad povprečjem), Bežigrad (2 odstotka pod povprečjem), Šiška (4 odstotke pod povprečjem) in Moste (6 odstotkov pod povprečjem). Starost in velikost prodanih stanovanj po mestnih predelih sta ustrezali starostni in velikostni sestavi ljubljanskega fonda stanovanj. Število prodaj se je v primerjavi z letom prej najbolj povečalo za Bežigradom, najmanj pa na Viču. Cene stanovanj so se najbolj zvišale za Bežigradom in najmanj na Viču, ki mu je tesno sledil Center.

Leta 2016 smo v Ljubljani evidentirali 9 prodaj stanovanj po ceni 500.000 EUR ali več. Najvišjo ceno (650.000 EUR z DDV) sta dosegli prvič vseljivi stanovanji v Situli in vila-bloku v Rožni dolini. Osemnajst stanovanj je preseglo ceno 4.000 EUR/m².

Glede na velikost so bila v Ljubljani relativno najdražja manjša stanovanja (garsonjere in enosobna), ki so glede na absolutno ceno najcenejša in so zajemala okoli 30 odstotkov vseh prodaj. Relativno najcenejša so bila srednje velika (dvo- in trosobna), ki po številu zajemajo skoraj dve tretjini vseh prodanih rabljenih stanovanj v Ljubljani. Ljubljanska posebnost je namreč, da so največja, štiri- in večsobna, stanovanja relativno dražja od srednje velikih. Razlog je mogoče iskati v tem, da se največ takih stanovanj proda v Centru, kjer so cene najvišje, oziroma da gre večinoma za novejša ali obnovljena nadstandardna stanovanja na dobrih lokacijah.



Preglednica 4: Povprečne cene prodanih rabljenih stanovanj glede na uporabno površino stanovanja, Ljubljana, 2016

Uporabna površina	Velikost vzorca	Povprečna cena (EUR/m ²)
Do 20 m ²	34	2.250
20 do 40 m ²	527	2.320
40 do 60 m ²	653	2.160
60 do 90 m ²	524	2.090
90 do 120 m ²	89	2.250
120 m ² in več	26	2.270
Skupno	1.853	2.180

Leta 2016 je bilo v Ljubljani prodanih približno 270 stanovanj na primarnem trgu, od tega osmina na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. Število prodaj prvič vseljivih stanovanj se je v primerjavi z letom prej skoraj prepolovilo, saj nove ponudbe stanovanj, z izjemo skladovih na Brdu na Viču, ni bilo. Stanovanjski sklad RS je na javnem razpisu ponudil še 85 stanovanj iz projekta Zeleni gaj, ki so bila dokončana in do konca leta praktično tudi vsa prodana. Večino preostalih prodaj so zajemala zadnja stanovanja v Situli in v naselju Savski breg. Prodaji 226 stanovanj v Situli in 149 v Savskem bregu sta bili po treh letih tako končani.

Zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let gredo počasi h koncu. Glede na povpraševanje in cene, ki jih dosegajo stanovanja iz preostalih zalog, o njihovi razprodaji ni več govora. Zato ljubljanski trg že željno pričakuje res nova stanovanja. Od starih zalog se prodajajo še nadstandardna stanovanja iz projekta Eco srebrna hiša za Bežigradom in nekaj zadnjih stanovanj iz raznih projektov. Oktobra lani je DUTB končno začela prodajati stanovanja iz največjega še preostalega nasledlega projekta Celovški dvori. V prvi fazi je prek javne prodaje z zbiranjem ponudb ponudila 56 stanovanj, ki so bila prodana do konca leta. V letu 2017 se prodaja uspešno nadaljuje po vnaprej znanih cenah in pričakovati je, da bodo letos prodali še 168 preostalih stanovanj.

Glede na pomanjkanje novih stanovanj in čedalje večje povpraševanje po njih so se leta 2016 že začeli obujati nekateri zaradi krize opuščeni projekti. Trenutno je v gradnji 195 stanovanj v soseski Belle vie Tivoli, 108 stanovanj v soseski Zelene Jarše, 101 nadstandardno, oskrbovano stanovanje v Murglah in 132 stanovanj v naslednji fazi skladovega projekta Zeleni gaj. Stanovanja v soseskah Zelene Jarše in Zeleni gaj naj bi bila dokončana že v letu 2017, v soseski Belle vie Tivoli in oskrbovana stanovanja v Murglah pa naj bi bila vseljiva leta 2018.

Na ljubljanskem trgu hiš, ki ga je kriza nepremičninskega trga močno prizadela, je bilo leta 2016 po dolгих letih prvič zaznati oživljanje. Evidentirali smo okoli 400 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem oziroma 8 odstotkov več kakor leto prej. Približno 56 odstotkov prodanih hiš so zajemale samostojne eno- ali dvostanovanjske hiše, 30 odstotkov stanovanjske enote v vrstnih hišah in 14 odstotkov stanovanjske enote v dvojčkih. Povprečna pogodbeni cena hiše je



bila 235.000 EUR in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 12 odstotkov. Leta 2016 so se v primerjavi z letom 2015 prodajale v povprečju pet let starejše hiše s 50 m² večjim pripadajočim zemljiščem. Cene hiš so med letom bolj nihale in ne kažejo tako stabilnega trenda rasti kakor cene stanovanj. Povprečna pogodbeni cena za hišo v Ljubljani je bila lani v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 nižja za 36 odstotkov.

Čeprav je ponudba zazidljivih zemljišč v mestu omejena, je rast povpraševanja na nepremičninskem trgu leta 2016 v Ljubljani spodbudila tudi trgovanje z zemljišči za gradnjo. Število evidentiranih prodaj se je po dolgem času povečalo, in sicer za 8 odstotkov, cene pa so se v povprečju zvišale za več kot petino. Največ prodaj smo evidentirali z zemljišči za gradnjo stanovanjskih hiš. Povprečna cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš je bila 214 EUR/m² (upoštevanih je 55 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 710 m²). V nasprotju s preteklimi leti se je povečalo tudi število prodaj zemljišč za gradnjo poslovnih in industrijskih stavb ter manjših večstanovanjskih objektov. Povprečna cena zemljišča za gradnjo poslovnih stavb je bila 360 EUR/m² (upoštevanih je 12 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 7.860 m²). Povprečna cena zemljišča za gradnjo industrijskih stavb je bila 89 EUR/m² (upoštevanih je 11 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 5.700 m²). Leta 2016 so bili največji trije posli z zazidljivimi zemljišči: prodaja zemljišča za večnamenski kompleks na območju nekdanjega Kolizeja v središču mesta, prodaja zemljišča za gradnjo trgovskega centra IKEA v ljubljanskem BTC in zemljišče za gradnjo druge stolpnice severnih ljubljanskih vrat na Bavarskem dvoru, s projektom za hotel.

Stanje na ljubljanskem trgu poslovnih nepremičnin ostaja nespremenjeno. Ponudba poslovnih prostorov še vedno presega povpraševanje in ni znakov oživitve trga. Število evidentiranih prodaj za pisarniške prostore se je lani v primerjavi z letom prej celo zmanjšalo, saj razmeroma velika ponudba pisarn v najem pomeni močno konkurenco nakupu pisarniških prostorov. Leta 2016 je bil razpon dejanskih cen pisarniških prostorov od 290 EUR/m² (za 20 m² veliko pisarno v starejši poslovni zgradbi v Mostah) do 3.470 EUR/m² (za 75 m² veliko pisarno v Zupančičevi jami). Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je bila lani 1.420 EUR/m² (upoštevanih je 94 prodaj, srednje leto zgraditve prodanih prostorov je 1974, povprečna uporabna površina je 170 m²) in kaže trend šibke rasti.

Povprečna cena trgovskih in storitvenih lokalov je bila 980 EUR/m² (upoštevanih je 147 prodaj, srednje leto zgraditve prodanih lokalov je 1987, povprečna uporabna površina je 130 m²). Cena kaže razmeroma močan trend padanja, pri čemer so se v primerjavi z letom prej prodajali v povprečju 6 let mlajši in 10 odstotkov manjši lokali. Povprečna cena gostinskih lokalov je bila lani 980 EUR/m² (upoštevanih je 42 prodaj, srednje leto zgraditve prodanih lokalov je 1980, povprečna uporabna površina je 125 m²) in kaže zmeren trend padanja, pri čemer so se leto prej prodajali v povprečju 4 leta starejši in 9 odstotkov večji gostinski lokali.



Nekateri ljubljanski nasledli nepremičninski projekti so leta 2016 (na primer poslovno stanovanjski objekt Dalmatinka v središču mesta, na Dalmatinovi ulici) in letos (na primer stanovanjska soseska Črnuška gmajna) dobili nove lastnike oziroma investitorje, ki jih nameravajo čim prej dokončati. Letos naj bi bil dokončan projekt zgraditve hotela v stolpnici na Bavarskem dvoru, ki je novega lastnika dobil leta 2015. Za nekatere največje projekte se investitorji še iščejo. Večina teh projektov je bila načrtovana že pred krizo, a je kriza ustavila njihovo izvedbo. Te projekte promovira tudi Mestna občina Ljubljana, investitorji pa se iščejo predvsem v tujini. Med te projekte spadajo Emonika – 20,5 hektara zemljišča ob glavni železniški postaji za trgovski center ter novo železniško in avtobusno postajo, Žitna vrata – 9,6 hektara zemljišča za poslovno-stanovanjsko dejavnost na območju tovarne Žito ob ljubljanskem BTC, Stolp Stožice – 9,1 hektara zemljišč za trgovsko-poslovni kompleks ob dvorani Stožice, stanovanjsko naselje Kamna Gorica – 2,5 hektara zemljišča v Podutiku, Geriatrični center Ljubljana – dva hektara zemljišča za oskrbovana stanovanja in medicinski center za starejše občane ob rehabilitacijskem centru Soča, Tobačna mesto – 0,8 hektara zemljišča in gradbena jama za stanovanjsko-poslovni kompleks na območju nekdanje Tobačne tovarne, Šumi – 0,5 hektara zemljišča za večnamenski kompleks v središču mesta, nasproti ljubljanske Drame.

Okolica Ljubljane

Na tržnem analitičnem območju Okolica Ljubljane smo leta 2016 evidentirali prek 900 prodanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah oziroma 28 odstotkov več kot leto prej. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila 1.710 EUR/m² oziroma 6 odstotkov več kot leto prej. V primerjavi z Ljubljano je bila cena za več kot petino nižja, pri čemer so bila stanovanja, prodana v okolici Ljubljane, v povprečju za kar 24 let mlajša. V primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 so bile leta 2016 cene rabljenih stanovanj v okolici Ljubljane, enako kot v Ljubljani, v povprečju še vedno za skoraj petino nižje.

Med mestnimi naselji v okolici Ljubljane so rabljena stanovanja leta 2016, tako kot leto prej, dosegala najvišje cene v Grosuplju, kjer so se prodajala v povprečju najmlajša stanovanja. Na drugo mesto po višini cen se je prebila Vrhnika, kjer so se lani v primerjavi z letom prej prodajala v povprečju kar 17 let mlajša in 3 m² manjša stanovanja. Sledijo Domžale, Medvode in Kamnik ter od Ljubljane najbolj oddaljena Litija in Logatec.



Preglednica 5: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za osrednjeslovenska mesta brez Ljubljane in skupno za naselja v okolici Ljubljane, 2015 in 2016

Analitično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
DOMŽALE	Velikost vzorca	79	91
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.690	1.740
	Leto zgraditve (mediana)	1982	1982
	Uporabna površina (v m ²)	48	50
GROSUPLJE	Velikost vzorca	30	58
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.720	1.840
	Leto zgraditve (mediana)	1995	2004
	Uporabna površina (v m ²)	56	56
KAMNIK	Velikost vzorca	103	103
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.540	1.610
	Leto zgraditve (mediana)	1982	1982
	Uporabna površina (v m ²)	50	52
LITIJA-ŠMARTNO	Velikost vzorca	37	38
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.090	1.080
	Leto zgraditve (mediana)	1975	1974
	Uporabna površina (v m ²)	52	50
MEDVODE	Velikost vzorca	31	31
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.660	1.650
	Leto zgraditve (mediana)	1978	1976
	Uporabna površina (v m ²)	48	56
VRHNIKA	Velikost vzorca	34	50
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.540	1.750
	Leto zgraditve (mediana)	1980	1998
	Uporabna površina (v m ²)	52	49
LOGATEC	Velikost vzorca	28	36
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.420	1.400
	Leto zgraditve (mediana)	1985	1982
	Uporabna površina (v m ²)	57	55
OKOLIŠKA NASELJA *	Velikost vzorca	135	203
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.630	1.700
	Leto zgraditve (mediana)	2002	2003
	Uporabna površina (v m ²)	59	58

* Okoliška naselja vključujejo Brezovico, Ig, Škofljico, Lavrico, Dol pri Ljubljani, Trzin, Mengeš, Radomlje, Moste in Komendo.

Zaloge neprodanih stanovanj, ki so bile razpršene v okolici Ljubljane, so dodobra pošle že v letih 2014 in 2015. V Borovnici je lani Stanovanjski sklad RS skoraj končal prodajo 53 stanovanj, ki so bila prvotno namenjena oddajanju, in jih je na trgu ponudil konec leta 2015. Na Škofljici (projekt Lanovo) zadnji dve leti gradijo manjše večstanovanjske objekte, ki gredo hitro v prodajo. Lani so prodali 27 novozgrajenih stanovanjskih enot. Druge večje ponudbe prvič vseljivih stanovanj v okolici Ljubljane skoraj ni.

Na tržnem analitičnem območju Okolica Ljubljane smo leta 2016 evidentirali 440 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem. Od tega je bilo 76 odstotkov samostojnih eno- ali dvostanovanjskih hiš, 8 odstotkov stanovanjskih enot v vrstnih hišah in 16 odstotkov stanovanjskih enot v dvojčkih. V primerjavi z letom prej se je število evidentiranih prodaj povečalo za 10 odstotkov. Povprečna pogodbena cena hiše je bila 166.000 EUR in se je v primerjavi z



letom prej zvišala za 7 odstotkov, pri čemer so se v povprečju prodale dve leti starejše in 10 m² večje hiše s 40 m² manjšim pripadajočim zemljiščem.

V okolici Ljubljane so bile lani evidentirane tri prodaje hiš s pripadajočim zemljiščem po ceni 400.000 EUR ali več (na Dobenu, v Zgornjih Gameljnah in v bližini Radomelj).

Z oddaljenostjo od Ljubljane cene hiš hitro padajo, občutno pa rasteta povprečna letnica zgraditve hiš in velikost pripadajočega zemljišča. Lani so bile na tržnem analitičnem območju Okolica Ljubljane cene hiš za okoli 30 odstotkov nižje od ljubljanskih, v osrednji Sloveniji brez Ljubljane in okolice pa za od 45 do 60 odstotkov. V primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 so bile lani cene stanovanjskih hiš v okolici Ljubljane nižje za okoli 30 odstotkov nižje.

Gorenjsko območje

Na Gorenjskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 959 prodaj stanovanj, kar je 23 odstotkov več kakor leta 2015,
- 421 prodaj hiš, kar je 21 odstotkov več kakor leta 2015,
- 203 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 3 odstotke več kakor leta 2015,
- 365 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 2 odstotka več kakor leta 2015,
- 189 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 6 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 66 prodaj pisarniških prostorov, 18 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 8 prodaj gostinskih lokalov.

Na Gorenjskem se je leta 2016 razcvetelo trgovanje s stanovanjskimi nepremičninami. V primerjavi z letom prej se je evidentirano število prodanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah povečalo skoraj za četrtno, hiš pa za več kot petino. Povprečne cene rabljenih stanovanj in hiš so stagnirale, tako da so ostale na najnižji ravni, ki so jo dosegle leto prej.

Slabo desetino prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah so zajemala prvič vseljiva stanovanja. V glavnem so se prodajale zaloge stanovanj iz že pred leti zgrajenih objektov, saj novih stanovanj na Gorenjskem trenutno ni. Ob tem skoraj ni večjih novogradenj, z izjemo soseske Vurnikov trg v Radovljici, ki bo verjetno dokončana v letu 2017 in bo ponudila skoraj 100 novih stanovanj. Zaloge stanovanj iz preteklih let se prodajajo počasi. Ponekod so razlog še vedno neživiljenjske cene, drugje preprosto ni povpraševanja po stanovanjih s stigmo nasedlih projektov. Predvidevamo, da je bilo ob koncu preteklega leta na Gorenjskem neprodanih še okoli 60 prvič vseljivih stanovanj, zgrajenih v letih 2008 do 2013, ki pa ne morejo pokriti naraščajočega povpraševanja po novih stanovanjih. Stanovanja so razpršena po raznih projektih, njihova prodaja pa se povsod bliža koncu. Še največ, okoli 20, jih je še na voljo v Dvorcu Jelen v Kranju.



Preglednica 6: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana lokalna območja, Gorenjsko območje 2015–2016

Analitično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
KRANJ	Velikost vzorca	178	224
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.560	1.610
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1974
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	49	50
ŠKOFJA LOKA	Velikost vzorca	53	52
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.540	1.630
	Leto zgraditve (mediana)	1978	1976
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	48	49
RADOVLJICA	Velikost vzorca	37	52
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.520	1.620
	Leto zgraditve (mediana)	1976	1976
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	45	47
TRŽIČ	Velikost vzorca	32	60
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.160	1.110
	Leto zgraditve (mediana)	1968	1967
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	45	50
JESENICE	Velikost vzorca	70	97
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.030	1.040
	Leto zgraditve (mediana)	1964	1966
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	50	49

Povprečne cene rabljenih stanovanj v Kranju, Škofji Loki in Radovljici so bile lani na približno enaki ravni in so znašale nekaj nad 1.600 EUR/m². Kakor po navadi so bile cene v povprečju precej nižje v Tržiču in na Jesenicah, kjer so prodana stanovanja v povprečju tudi okoli deset let starejša. Povprečne cene v Radovljici, Škofji Loki in Kranju so v primerjavi z letom 2015 zrasle, na Jesenicah je cena ostala skoraj nespremenjena, v Tržiču pa je rahlo padla. Najdražja stanovanja na Gorenjskem so se lani prodajala v Kranjski Gori, kjer so se cene gibale od 2.060 do 3.000 EUR/m². Povprečna cena je bila 2.240 EUR/m² (upoštevanih je 12 prodaj). Na Bledu so cene stanovanj le malo presegle cene v Škofji Loki, Radovljici in Kranju. Povprečna cena je bila že drugo leto zapored 1.700 EUR/m² (upoštevanih je 15 prodaj).

Hiše na Gorenjskem so se tudi lani najbolj prodajale zunaj urbanih središč. Njihove cene so se v povprečju gibale od 100.000 do 250.000 EUR. Najdražja hiša je bila lani prodana na Bledu za 650.000 EUR. Hiše v cenovnem razredu okoli 100.000 EUR je bilo mogoče najti po celotnem območju osrednje in severne Gorenjske, od Škofje Loke do Mojstrane. Hiše v cenovnem razredu 250.000 EUR pa so bile prodane na območju Kranjske Gore in Bohinja, v okolici Bleda, v Radovljici in v Kranju ter njegovi okolici.

Evidentirani promet s poslovnimi prostori je bil skromen. Cene pisarn so se gibale med 570 in 1.625 EUR/m², razpon prodanih površin pa je bil od 15 do 960 m². Najdražji pisarniški prostori so bili prodani na Jesenicah (1.625 EUR/m²). Njihova površina je bila 400 m².



Lani prave oživitve trga z zemljišči za gradnjo stavb na Gorenjskem, kljub naraščajočemu povpraševanju, ni bilo. Razlog je mogoče tudi v pomanjkanju ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo. Gorenjske občine so namreč v preteklih letih sprejemale večinoma le prostorske načrte, ki so bili nujno potrebni za infrastrukturne projekte, in niso sproščale zazidljivih zemljišč za stanovanjsko in poslovno rabo, po katerih dolgo niti ni bilo povpraševanja. Povprečna cena zemljišča za gradnjo je bila 102 EUR/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 10 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš so se gibale od 45 EUR/m² na Jesenicah do 430 EUR/m² ob Blejskem jezeru. Cene zemljišč za gradnjo poslovnih stavb so se gibale od 90 EUR/m² v Škofji Loki in okolici do 220 EUR/m² na območju Bleda in Lesc.

Obseg trgovanja z zemljišči za kmetijsko proizvodnjo se lani v primerjavi z letom 2015 ni pomembneje spremenil. Povprečna cena je bila 4,20 EUR/m². Kmetijska zemljišča so se kakor vedno najbolje prodajala v ravninskem predelu Gorenjske, predvsem v širši okolici Kranja. Za kvadratni meter kmetijskega zemljišča na tem območju je bilo treba v povprečju odšteti 5,10 evra, v gričevnatih in hribovitih predelih pa 1,50 evra.

Promet z gozdnimi zemljišči je lani upadel, cena pa je stagnirala. V širši okolici Kranja je bila povprečna cena gozda 1,07 EUR/m², v gričevnatih in hribovitih predelih 0,58 EUR/m² in na planotah, Pokljuki, Mežaklji in Jelovici 0,75 EUR/m². Upad trgovanja z gozdom je bil delno pričakovan. V preteklih letih je bilo število prodaj povečano zaradi prodaj lastnikov, ki niso mogli sami počistiti posledic katastrofalnega žleda iz leta 2014.

Goriško območje

Na Goriškem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 311 prodaj stanovanj, kar je 8 odstotkov več kakor leta 2015,
- 317 prodaj hiš, kar je 29 odstotkov več kakor leta 2015,
- 112 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 27 odstotkov več kakor leta 2015,
- 476 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 21 odstotkov več kakor leta 2015,
- 166 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 14 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 49 prodaj pisarniških prostorov, 10 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 11 prodaj gostinskih lokalov.

Na goriškem analitičnem območju je število prodanih stanovanjskih nepremičnin po stagnaciji v letu 2015 začelo kazati trend rasti. Število prodanih stanovanj kaže zmeren, stanovanjskih hiš pa močan trend rasti. Cene rabljenih stanovanj še naprej kažejo trend rahlega padanja, medtem ko cene hiš s pripadajočim zemljiščem stagnirajo.



Preglednica 7: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana lokalna območja, Goriško območje 2015–2016

Analitično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
NOVA GORICA	Velikost vzorca	92	89
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.470	1.420
	Leto zgraditve (mediana)	1975	1974
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	52	57
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	28	21
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.210	1.230
	Leto zgraditve (mediana)	1978	1978
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	47	50
TOLMIN, KOBARID in BOVEC	Velikost vzorca	26	23
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.100	1.010
	Leto zgraditve (mediana)	1978	1978
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	50	52

Goriški nepremičninski trg je v fazi razprodaje zadnjih zalog iz naslednjih projektov v času krize propadlih investitorjev. Lani se je v postopku stečaja propadlega gradbenega podjetja Primorje nadaljevala prodaja stanovanj v novogoriški stolpnici Cedra. Maja je bila izvedena že tretja dražba, tokrat razmeroma uspešna. Od devetnajstih ponujenih stanovanj je bilo prodanih petnajst, večinoma po višjih cenah od izklicnih. V Novi Gorici sta bili julija in decembra izvedeni tudi dražbi za stanovanja v stolpnici Eda centra, propadlega investitorja Euroinvest. Na julijski dražbi je bilo prodanih le nekaj parkirnih mest že obstoječim stanovalcem. Na decembrski dražbi sta bili po 15 odstotkov znižani izklicni ceni prodani dve stanovanji od osemnajstih ponujenih.

V Ajdovščini so bile zaloge prvič vseljivih stanovanj razprodane že leta 2015. V Vipavi sta v vilah Baronovkah, zgrajenih pred osmimi leti, od šestintridesetih stanovanj lani ostali neprodani še dve stanovanji. V renškem Brenčlju so bile prodane štiri vrstne hiše od petnajstih, in sicer po polovični ceni glede na tisto pred osmimi leti, ko so se hiše prvič pojavile na trgu.

Po oceni je na Goriškem in Vipavskem še od 40 do 50 stanovanjskih enot iz v času krize naslednjih projektov, novozgrajenih stanovanj in hiš za trg pa skoraj ni.



Ponudba poslovnih prostorov in industrijskih nepremičnin je omejena na prodaje iz stečajev nekdanj uspešnih podjetij, na primer MIP, Meblo Jogi in Ideal. Idealove industrijske hale na vzpetini nad Novo Gorico bi bile idealna lokacija za stanovanjsko gradnjo, ker pa bi bila za to potrebna sprememba občinskega prostorskega načrta, za zdaj zanje še ni interesa. V Ajdovščini je podjetje Pipistrel, ki je zaradi širitve poslovanja povečalo število zaposlenih, od DUTB odkupilo nekdanjo stavbo Primorja.

Nepremičninsko dogajanje v Posočju je lani zaznamovala prodaja hotela Kanin, ki se je končno le izvedla. Novi lastnik, družba Alpe Adria Hoteli, je hotel takoj začela obnavljati. To skupaj z dokončanjem kaninske gondolske žičnice in ponovnim odprtjem kaninskega smučišča napoveduje oživitev turizma in boljše čase za Posočje. V Posočju skoraj ni več starih zalog stanovanjskih enot. Neprodan ostaja le nedokončani poljubinski stanovanjski blok z devetimi stanovanji, ki kljub ponovljeni dražbi in za četrtno znižani izklicni ceni nikakor ne najde novega lastnika.

Obalno območje

Na Obalnem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 777 prodaj stanovanj, kar je 7 odstotkov več kakor leta 2015,
- 239 prodaj hiš, kar je 14 odstotkov več kakor leta 2015,
- 105 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 46 odstotkov več kakor leta 2015,
- 250 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 13 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 39 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 40 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 67 prodaj pisarniških prostorov, 28 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 23 prodaj gostinskih lokalov.

Potem, ko je bila leta 2015 Obala edino območje, kjer se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin zmanjšalo, se je lani vendarle začel kazati trend rasti števila prodaj. Zaznati je bilo tudi zmeren trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin, ki postaja čedalje močnejši.

V letu 2016 je bilo prodanih okoli 780 stanovanj, od tega približno petina na primarnem trgu. V primerjavi z letom prej se je število prodaj povečalo za 7 odstotkov. Prav toliko so se v povprečju povišale tudi cene stanovanj.



Preglednica 8: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana lokalna območja, Obalno območje 2015–2016

Analično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
KOPER – staro mesto	Velikost vzorca	46	52
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.680	1.920
	Leto zgraditve (mediana)	1900	1900
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	57	54
KOPER – Semedela in Šalara	Velikost vzorca	123	158
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.840	1.990
	Leto zgraditve (mediana)	1978	1979
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	52	51
ANKARAN	Velikost vzorca	27	17
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	2.190	2.050
	Leto zgraditve (mediana)	1987	1983
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	54	55
IZOLA	Velikost vzorca	95	83
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	2.030	2.220
	Leto zgraditve (mediana)	1973	1973
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	48	51
PIRAN	Velikost vzorca	50	50
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	2.020	2.250
	Leto zgraditve (mediana)	1900	1900
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	42	49
PORTOROŽ in LUCJA	Velikost vzorca	69	74
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	2.300	2.380
	Leto zgraditve (mediana)	1979	1980
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	50	57

Dogajanje na stanovanjskem trgu je zaznamovala prodaja 190 stanovanj v izolski soseski Residenza Livade, ki je končala nekajletni krč prodaje novih stanovanj na tem območju. Stanovanja so bila dokončana lansko pomlad, večina jih je bila prodanih že v predprodaji, do konca preteklega leta pa je bila prodaja skoraj končana. Prodajne cene so se gibale od 2.080 do 2.800 EUR/m² z vključenim DDV³. Po podatkih investitorja naj bi bila polovica kupcev z Obale, druga polovica pa naj bi stanovanja kupila za počitniški namen.

Uspešna je bila prodaja apartmajev v naselju Oltra v Ankaranu, ki ležijo v neposredni bližini morja. Na tretjič ponovljeni javni dražbi apartmajev, ki so bili zgrajeni že leta 2009, je bilo zanimanje veliko, zato so dosežene cene presegle izklicne. Gibale so se od 1.500 do 3.600 EUR/m² z DDV, odvisno od velikosti in mikrolokacije stanovanja in od tega, ali se je kupec odločil tudi za parkirno mesto v garažni hiši.

Lani je bila najvišja pogodbeni cena, 430.000 EUR (4.780 EUR/m²), dosežena za stanovanje v Portorožu. Tudi najvišjo ceno na kvadratni meter uporabne površine, 5.300 EUR/m², je doseglo stanovanje, prodano v Portorožu.

³ Cena je izračunana na uporabno površino stanovanja in vključuje eno ali dve garažni mesti, odvisno od velikosti stanovanja.



Tujci so lani na Obalnem območju kupili 28 stanovanj. Kupovali so neposredno kot državljani Evropske unije ali posredno prek svojih, v Sloveniji ustanovljenih podjetij. Ti so največkrat ruski državljani, nekaj je tudi Ukrajincev (skupno 10 prodaj). Največ so kupovali v Portorožu in Piranu. Po številu sledijo Avstrijci (5 prodaj) in Italijani (4). Tuji kupci so bili še iz Norveške, Švice, Francije, Bosne in Hrvaške.

Ob koncu leta 2016 je na prodajo čakalo še približno 420 prvič vseljivih stanovanj v občini Koper. Večino so zajemala stanovanja v soseski Nokturno. Družba za upravljanje terjatev bank (DUTB) jih je februarja 2017 že začela uspešno prodajati z zbiranjem ponudb. Dosežene cene z vključenim parkirnim mestom se gibljejo od 1.900 EUR/m² do 2.800 EUR/m² z vključenim DDV. Druge ponudbe novih stanovanj, razen nekaj stanovanj v Piranu, na Obali trenutno ni.

Lani je bilo na Obalnem območju sklenjenih okoli 240 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem. Število prodaj se je v primerjavi z letom prej povečalo za skoraj 15 odstotkov. Cene hiš pa kažejo še nekoliko močnejši trend rasti kakor cene stanovanj.

Lani sta bili najdražji hiši prodani v Portorožu, in sicer po 900.000 EUR. Obe hiši sta bili veliki prek 200 m² in obnovljeni. Ena je v neposredni bližini morja, medtem ko je druga bolj oddaljena, vendar z razgledom na Strunjski in Portoroški zaliv.

Tujci so 15 hiš kupili prek svojih slovenskih podjetij. Enajst od njih je bilo državljanov Rusije, trije so bili iz Ukrajine in eden iz Makedonije. Ruski kupci so štiri hiše kupili v starem mestnem jedru Pirana, prav toliko v Portorožu, tri v Izoli in eno v Parecagu. Od sedmih hiš, prodanih po 600.000 EUR ali več, so jih šest posredno kupili ruski državljani.

Čeprav je promet skromen, na Obalnem območju s počasi oživlja tudi prodaja zemljišč za gradnjo stavb. Lani je bilo v primerjavi z letom prej sklenjenih za 8 odstotkov več kupoprodaj. Najvišji ceni sta dosegli zemljišči v občinah Izola (457 EUR/m²) in Piran (280 EUR/m²). V zaledju je bila najvišja dosežena cena 85 EUR/m².

Trg poslovnih nepremičnin na Obali še vedno ni posebno živahen. V preteklem letu je bila daleč največji posel prodaja trgovskega centra Planet Tuš v Kopru, ki je bil prodan za 55 milijonov EUR.



Kraško območje

Na Kraškem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 123 prodaj stanovanj, kar je 6 odstotkov več kakor leta 2015,
- 96 prodaj hiš, kar je 23 odstotkov več kakor leta 2015,
- 53 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 10 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 209 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 29 odstotkov več kakor leta 2015,
- 13 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 10 prodaj več kakor leta 2015,
- 23 prodaj pisarniških prostorov, 10 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 1 prodajo gostinskega lokala.

Za Kraško območje je značilno, da ima najmanjši nepremičninski fond med vsemi regionalnimi analitičnimi območji, ne obsega večjih mest, ima malo gozdnih površin in razmeroma malo zemljišč za kmetijsko pridelavo.

Povprečna cena rabljenih stanovanj na Kraškem območju je bila 1.270 EUR/m² in kaže trend stagnacije. V primerjavi z letom prej so se v povprečju prodajala 3 leta mlajša in 3 m² večja stanovanja. Najdražje rabljeno stanovanje je bilo prodano v Sežani (2.700 EUR/m²). Povprečna cena rabljenega stanovanja v Sežani je bila 1.360 EUR/m² (upoštevanih je 48 prodaj).

Povprečna cena hiš je bila 123.000 EUR in kaže trend zmerne rasti. Najdražja hiša, z letnico zgraditve 2012, je bila prodana v bližini Kozine za 315.000 EUR. Še pet, večinoma v okolici Sežane, jih je bilo prodanih po ceni, višji od 200.000 EUR.

Na Kraškem območju za zdaj ni znakov večje investicijske dejavnosti. Prav tako ni zaznati povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo stavb. Število njihovih prodaj je bilo lani skromno, cene pa so se gibale okoli 30 EUR/m². Najdražje, po 96 EUR/m², je bilo prodano 675 m² veliko zazidljivo zemljišče v okolici Sežane.

Večjih novogradenj na Kraškem območju skoraj ni, zaloge neprodanih stanovanjskih nepremičnin iz prejšnjih let pa bodo počasi pošle. V Sežani je propadlo gradbeno podjetje Kraški zidar leta 2010 zgradil blok z 72 (oskrbovanimi) stanovanji, imenovan Soseska Resje. Stečajni upravitelj je stanovanja ponudil na več zaporednih dražbah. Z zadnjo dražbo, ki je bila v začetku leta 2017, mu je uspelo prodati skoraj vsa stanovanja, vendar ne kot oskrbovana, temveč kot navadna stanovanja, po od 1.100 do 1.600 EUR/m² uporabne površine. Po stečaju Stavbenika stečajni upravitelj počasi pelje h koncu tudi prodajo stanovanj v soseski Brinje v Kozini. Največ stanovanjskih enot ostaja na voljo v Divači. V bloku ob železniški postaji se še vedno prodaja okoli 50 stanovanj. DUTB bo prodajal 14 vrstnih hiš in 8 stanovanj, ki jih je dobil v last po propadu Factor banke. Še vedno se prodaja tudi 15 hiš pri razdelilni transformatorski postaji, ki so bile že leta 2008 zgrajene do tretje gradbene faze.



Notranjsko območje

Na Notranjskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 202 prodaji stanovanj, kar je 4 odstotke manj kakor leta 2015,
- 102 prodaji hiš, kar je dve hiši manj kakor leta 2015,
- 163 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 7 odstotkov več kakor leta 2015,
- 323 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 5 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 136 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 27 odstotkov več kakor leta 2015,
- 12 prodaj pisarniških prostorov in 14 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov.

Za Notranjsko območje je, podobno kot za Kraško, značilno, da ne obsega večjih mest. Zato sta fonda stanovanjskih in poslovnih nepremičnin majhna.

Povprečna cena prodanih rabljenih stanovanj na Notranjskem območju je bila natančno 1.000 EUR/m² in kaže trend zmerne rasti. V primerjavi z letom 2015 se povprečna velikost in starost prodanih stanovanj skoraj nista spremenili. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Postojni je bila lani 1.110 EUR/m² (upoštevanih je 66 prodaj).

Povprečna cena hiš s pripadajočim zemljiščem je bila lani 73.000 EUR in ob majhnem prometu kaže trend rasti. Na Notranjskem so se v primerjavi z letom prej v povprečju prodajale 15 let starejše hiše, velikost hiš in pripadajočega zemljišča pa se ni bistveno spremenila. Najvišja cena 300.000 EUR je bila dosežena za hišo v Postojni, zgrajeno leta 2013, veliko skoraj 200 m², s 1.100 m² pripadajočega zemljišča.

Nepremičninski trg na Notranjskem ostaja razmeroma nedejaven. Tudi trg z zemljišči za gradnjo stavb še ni prav zaživel, čeprav število prodaj kaže zmeren trend rasti.

Zaloge dokončanih stanovanjskih enot iz preteklih letih so na Notranjskem v glavnem pošle, novih investicijskih projektov pa za zdaj ni. V Postojni je v soseski Postojnski biser, v bloku, zgrajenem leta 2012, na voljo še pet od šestindvajsetih prvič vseljivih stanovanj. Cene z vključenim DDV, ki vključujejo zunanje parkirno mesto, se gibljejo od 92.000 EUR za enosobno stanovanje (s površino 54 m²) do 103.000 EUR za trisobno stanovanje (površino 76 m²).



Dolenjsko območje

Na Dolenjskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 360 prodaj stanovanj oziroma odstotek več kakor leta 2015,
- 398 prodaj hiš oziroma 32 odstotkov več kakor leta 2015,
- 289 prodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma 28 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1.102 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma 6 odstotkov več kakor leta 2015,
- 382 prodaj gozdnih zemljišč oziroma odstotek manj kakor leta 2015,
- 25 prodaj pisarniških prostorov, 16 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 15 prodaj gostinskih lokalov.

Lani se na dolenjskem območju število evidentiranih prodaj stanovanj v primerjavi z letom 2015 ni pomembneje spremenilo. Povprečna cena rabljenega stanovanja se je zvišala za 3 odstotke.

Preglednica 9: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana lokalna območja, Dolenjsko območje 2015–2016

Analitično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
NOVO MESTO	Velikost vzorca	107	122
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.250	1.260
	Leto zgraditve (mediana)	1978	1976
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	47	54
TREBNJE	Velikost vzorca	22	27
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.150	1.200
	Leto zgraditve (mediana)	1992	1982
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	57	52
RIBNICA in KOČEVJE	Velikost vzorca	36	46
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	970	970
	Leto zgraditve (mediana)	1968	1971
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	52	50

Povprečna pogodbeni cena rabljenega stanovanja v Novem mestu je bila okoli 68.000 EUR. Cene na kvadratni meter uporabne površine so se gibale od 680 do 2.090 EUR. Povprečna cena se v primerjavi z letom prej skoraj ni spremenila. V povprečju so cene ostale nespremenjene tudi v Ribnici in Kočevju, v Trebnjem pa so se rahlo zvišale.

Ponudbe prvič vseljivih stanovanj na Dolenjskem skoraj ni več. Edini večji projekt gradnje stanovanj je stanovanjski blok v Mrzli dolini (Novo mesto) z 71 stanovanji. Njegova gradnja je bila v letu 2016 ustavljena, nadaljevala naj bi se letos.

Promet s hišami na Dolenjskem je lani močno oživel, saj se je število evidentiranih prodaj v primerjavi z letom 2015 povečalo za skoraj tretjino. Ustavil se je tudi trend padanja cen hiš, značilen za zadnja leta. V Novem mestu je še vedno na zalogi kar nekaj hiš iz v preteklosti nasledih projektov, ki jih banke upnice in stečajni upravitelji počasi prodajajo.



Stanje na dolenjskem trgu poslovnih nepremičnin ostaja nespremenjeno. Ponudba za nakup ali najem pisarniških prostorov in trgovskih lokalov še vedno presega povpraševanje, izvedene prodaje pa so redke. Gradbene dejavnosti na področju novih poslovnih prostorov za trg skoraj ni, gradnje za lastno uporabo pa je malo. Trenutno se poslovni subjekti zaradi velike ponudbe in ugodnih najemnin raje odločajo za najem poslovnih prostorov kot za gradnjo.

Po dolgoletnem obdobju upadanja je lani na Dolenjskem oživel tudi trg z zemljišči za gradnjo stavb, predvsem zaradi večjega povpraševanja po zemljiščih za individualno gradnjo družinskih hiš. Ob tem večjega povpraševanja po zemljiščih za večje stanovanjske in poslovne objekte projekte še ni bilo zaznati. Povprečna cena zemljišča za gradnjo se je gibala od 34 EUR/m² v Trebnjem (upoštevanih je 14 prodaj, povprečna površina zemljišča je bila 3.660 m²) in 22 EUR/m² v Novem mestu (19 prodaj, povprečna površina zemljišča 2.830 m²) do 16 EUR/m² v Beli krajini (30 prodaj, povprečna površina zemljišča 1.300 m²).

Evidentirano število prodaj kmetijskih zemljišč se je lani v primerjavi z letom 2015 povečalo za 6 odstotkov. Povprečna cena se je zvišala za 3 odstotke in je bila 1,20 EUR/m². Kmetijska zemljišča na območju ožje Dolenjske brez Novega mesta so v povprečju dosegla ceno 1,30 EUR/m² (upoštevanih je 271 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 4.800 m²), na Kočevskem (35 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča 3.700 m²) in v Beli krajini (151 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča 3.100 m²) pa 1,00 EUR/m².

Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči, po katerih je bilo zaznati razmeroma veliko povpraševanje, je ostal na ravni iz leta 2015. Cene so se v povprečju zvišale za 9 odstotkov. Na ožjem območju Dolenjske brez Novega mesta je bila lani povprečna cena gozdnega zemljišča 0,54 EUR/m² (upoštevanih je 132 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1 hektar), na Kočevskem 0,53 EUR/m² (28 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča 1,6 ha) in v Beli krajini 0,49 EUR/m² (83 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča 1,9 ha).

Posavsko območje

Na Posavskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 396 prodaj stanovanj, kar je toliko kakor leta 2015,
- 280 prodaj hiš, kar je 4 odstotke več kakor leta 2015,
- 110 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 15 odstotkov več kakor leta 2015,
- 616 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 4 odstotke manj kakor leta 2015,
- 198 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 5 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 49 prodaj pisarniških prostorov, 27 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 2 prodaji gostinskih lokalov.

Cene stanovanj v Posavju so tradicionalno najnižje med vsemi regionalnimi analitičnimi območji, medtem ko je povprečna starost prodanih stanovanj najvišja. Razlog je razmeroma star stanovanjski fond, predvsem v Zasavju.

Tako kot število prodaj stanovanj se v Posavju tudi njihove cene lani skoraj niso spremenile. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila 770 EUR/m².



Povprečna cena rabljenega stanovanja v Zasavju (Zagorje ob Savi, Trbovlje, Hrastnik, Izlake, Kisovec) je bila 700 EUR/m² (upoštevanih je 157 prodaj, srednje leto zgraditve stanovanja je 1965, povprečna uporabna površina pa 49 m²). V Krškem in Brežicah je bila povprečna cena rabljenega stanovanja 920 EUR/m² (85 prodaj, srednje leto zgraditve stanovanja 1974, povprečna uporabna površina 53 m²).

Na Posavskem območju so se promet in cene hiš po opazni oživitvi trga in zvišanju cen leta 2015 lani umirili. Povprečna cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je bila lani 57.000 EUR (leto prej 61.000 EUR). Srednje leto zgraditve je bilo 1972 (tako kakor leto prej), povprečna površina hiše 140 m² (leto prej 160 m²), povprečna površina zemljišča 1.120 m² (tako kakor leto prej).

Lani se je na Posavskem zbudil tudi trg zemljišč za gradnjo. Povprečna cena zazidljivega zemljišča je bila lani 26 EUR/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 44 odstotkov. Povprečna površina zemljišča je bila 1.260 m² (leto prej 1.790 m²).

Promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči v Zasavju je bil lani zelo skromen. Povprečna cena kmetijskih zemljišč v južnem Posavju je bila 1,00 EUR/m² in se v primerjavi z letom prej ni pomembneje spremenila. Povprečna cena gozdnih zemljišč je bila 0,42 EUR/m² in se je v primerjavi z letom prej malce znižala.

Savinjsko območje

Na Savinjskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 1.064 prodaj stanovanj, kar je 8 odstotkov več kakor leta 2015,
- 658 prodaj hiš, kar je 13 odstotkov več kakor leta 2015,
- 278 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 9 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 795 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 2 odstotka manj kakor leta 2015,
- 281 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 34 odstotkov več kakor leta 2015,
- 235 prodaj pisarniških prostorov, 99 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 31 prodaj gostinskih lokalov.

Razmeroma veliko povečanje števila prodaj stanovanj je mogoče pripisati izključno povečanju števila transakcij na sekundarnem trgu, saj novogradenj ali večjih zalog neprodanih stanovanj na Savinjskem območju ni.

Lani je bila na Savinjskem območju povprečna cena rabljenega stanovanja v večstanovanjski stavbi 1.050 EUR/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 4 odstotke. V Celju se je zvišala za 8 odstotkov, na 1.130 EUR/m² (upoštevanih je 290 prodaj, srednje leto zgraditve je 1970, povprečna uporabna površina pa 54 m²). V okolici Celja je bila povprečna cena 1.030 EUR/m² (147 prodaj, srednje leto zgraditve 1976, povprečna uporabna površina 50 m²), vzhodno od Celja (Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Rogatec) pa 960 EUR/m² (79 prodaj, srednje leto zgraditve je 1980, povprečna uporabna površina pa 53 m²). V Velenju se je evidentirani promet povečal za 15 odstotkov, povprečna cena rabljenega stanovanja pa za 2 odstotka in je bila 1.030 EUR/m² (179 prodaj, srednje leto zgraditve 1976, povprečna uporabna površina 55 m²).



Na Savinjskem območju, ki ima razmeroma velik fond in dejaven trg stanovanjskih hiš, se je promet z njimi lani močno okrepil, medtem ko so njihove cene stagnirale. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Celju je bila 105.000 EUR (upoštevanih je 42 prodaj, srednje leto zgraditve je 1968, povprečna površina hiše 165 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 480 m²). V okolici Celja je bila lani povprečna cena hiše 78.000 EUR (93 prodaj, srednje leto zgraditve je 1973, povprečna površina hiše je 152 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 990 m²), v Velenju 125.000 EUR (upoštevanih je 19 prodaj, srednje leto zgraditve je 1975, povprečna površina hiše je 180 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 550 m²), zahodno od Celja in okolice, brez Velenja, je bila cena 66.000 EUR (upoštevanih je 41 prodaj, srednje leto zgraditve je 1963, povprečna površina hiše je 136 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 850 m²), vzhodno od Celja in okolice je bila povprečna cena 67.000 EUR (upoštevanih je 65 prodaj, srednje leto zgraditve je 1977, povprečna površina hiše je 154 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 1.350 m²). Najdražja hiša na Savinjskem je bila lani prodana za 483.000 EUR, in sicer v zahodni okolici Celja.

Na Savinjskem območju je lani promet z zazidljivimi zemljišči razmeroma močno upadel. Investicijska in gradbena aktivnost na Savinjskem območju sta že nekaj let majhni, zato za zdaj tudi ni večjega povpraševanja po zemljiščih za večje stanovanjske ali poslovne novogradnje. Še največ povpraševanja je po zemljiščih za gradnjo samostojnih hiš zunaj urbanih središč. Zemljišča za gradnjo najvišje cene dosegajo v Celju in Velenju, kjer pa je ponudba skromna, zato je promet z njimi zanemarljiv. V okolici Celja je bila lani povprečna cena zazidljivega zemljišča 33 EUR/m² (upoštevanih je 48 prodaj, povprečna površina zemljišča je 2.330 m²). Enaka je bila tudi cena v Savinjski dolini (35 prodaj, povprečna površina zemljišča je 980 m²), vzhodno od Celja pa je bila 30 EUR/m² (30 prodaj, povprečna površina zemljišča je 1.250 m²).

Promet in cene zemljišč za kmetijsko obdelavo se lani niso pomembneje spremenili. Kakor po navadi je bil trg s kmetijskimi zemljišči najbolj dejaven na osrednjem Savinjskem, kjer se je povprečna cena v primerjavi z letom prej nekoliko znižala, na 1,90 EUR/m² (upoštevanih je 133 prodaj, povprečna površina zemljišča je 4.500 m²). Tudi cene gozdnih zemljišč, katerih promet se je lani občutno povečal, so najvišje na osrednjem Savinjskem, kjer so lani v povprečju dosegale 0,60 EUR/m². V severozahodnem delu Savinjskega območja je bila povprečna cena za gozd 0,55 EUR/m², na jugovzhodnem delu pa 0,47 EUR/m².

Koroško območje

Na Koroškem območju smo lani evidentirali:

- 271 prodaj stanovanj, kar je tri stanovanja manj kot leta 2015,
- 147 prodaj hiš, kar je 56 odstotkov več kot leta 2015,
- 93 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 75 odstotkov več kakor leta 2015,
- 125 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 39 odstotkov več kakor leta 2015,
- 48 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 17 odstotkov več kakor leta 2015,
- 34 prodaj pisarniških prostorov, 11 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 7 prodaj gostinskih lokalov.



Povprečna cena rabljenega stanovanja na Koroškem je bila leta 2016 910 EUR/m² in kaže trend stagnacije cen. Cena v Slovenj Gradcu je bila 1.130 EUR/m² (upoštevanih je 32 prodaj, srednje leto zgraditve prodanih stanovanj je 1976, povprečna uporabna površina pa 61 m²) in je v primerjavi z letom prej višja za 10 odstotkov. Na Prevaljah in Ravnah na Koroškem je bila povprečna cena rabljenega stanovanja 910 EUR/m² (upoštevanih je 67 prodaj, srednje leto zgraditve prodanih stanovanj je 1975, povprečna uporabna površina pa 54 m²) in se v primerjavi z letom prej ni pomembneje spremenila.

Lani je promet s stanovanjskimi hišami na Koroškem prvič po koncu krize resnično oživel, povprečna cena pa kaže trend rasti.

Na Koroškem zalog neprodanih prvič vseljivih stanovanj iz preteklih let ni. Prav tako že nekaj let ni novogradenj za trg. Letos v Slovenj Gradcu pripravljajo tehnično dokumentacijo za gradnjo lesenega bloka z 58 stanovanji v soseski S8. Vseljiva naj bi bila leta 2019.

Zadnjih devet let ponudba poslovnih nepremičnin na Koroškem stalno presega povpraševanje, prometa z njimi pa je malo. Podobno je veljalo tudi za zemljišča za gradnjo stavb, dokler se ni lansko leto promet z njimi močno povečal. Leta 2016 smo evidentirali kar tri četrtine več transakcij z njimi kakor leto prej. Povprečna cena je bila 19 EUR/m² in je za Pomurjem najnižja v državi.

Ponudbe zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš ter poslovnih in industrijskih objektov je še vedno dovolj. Na območju Slovenj Gradca se prodajajo zemljišča za poslovno-stanovanjsko gradnjo po 40 do 50 EUR/m², na območju Prevalje-Ravne po 30 do 40 EUR in v Dravski dolini od 25 do 35 EUR/m².

Promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči na Koroškem je bil lani razmeroma majhen, njihove cene pa so stagnirale.

Štajersko območje

Na Štajerskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 1.876 prodaj stanovanj, kar je 20 odstotkov več kakor leta 2015,
- 974 prodaj hiš, kar je 19 odstotkov več kakor leta 2015,
- 490 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 33 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1.223 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 8 odstotkov več kakor leta 2015,
- 335 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 28 odstotkov več kakor leta 2015,
- 188 prodaj pisarniških prostorov, 68 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 32 prodaj gostinskih lokalov.

Po osem let trajajoči krizi je lani končno oživel tudi štajerski nepremičninski trg. Na Štajerskem območju se je v primerjavi z letom 2015 povečalo število transakcij z vsemi vrstami nepremičnin. Število evidentiranih prodaj s stano-



vanjskimi nepremičninami se je povečalo za petino. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še stagnirale in cenovnega obrata še ni bilo. Za to bosta najprej potrebna regionalna rast gospodarstva in povečanje kupne moči.

Promet s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je lani močno okrepil. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila 1.040 EUR/m² in se glede na leto prej skoraj ni spremenila.

Preglednica 10: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana lokalna območja, Štajersko območje 2015–2016

Analitično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
MARIBOR	Velikost vzorca	795	879
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.050	1.070
	Leto zgraditve (mediana)	1971	1970
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	51	53
SLOVENSKA BISTRICA	Velikost vzorca	36	46
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	970	1.000
	Leto zgraditve (mediana)	1986	1983
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	57	56
PTUJ IN OKOLICA	Velikost vzorca	69	94
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	990	920
	Leto zgraditve (mediana)	1976	1974
	Povprečna uporabna površina (v m ²)	51	53

Lani je bila v Mariboru, kjer sta bili prodani dve tretjini vseh stanovanj na Štajerskem, povprečna pogodbeni cena stanovanja 57.000 EUR oziroma 1.070 EUR/m² uporabne površine stanovanja. Evidentirano število prodaj se je v primerjavi z letom prej povečalo za 13 odstotkov. V Slovenski Bistrici je bila povprečna cena okoli 56.000 EUR oziroma 1.000 EUR/m², število prodaj pa se je povečalo za 22 odstotkov. Na Ptuj je bila povprečna cena okoli 48.000 EUR oziroma 920 EUR/m², povečanje števila prodaj pa kar 27-odstotno.

Stanovanjskih novogradenj na Štajerskem za zdaj še ni, skoraj razprodane so tudi zaloge stanovanj iz naslednjih projektov. Tako so se lani v Mariboru skoraj v celoti prodala stanovanja iz projektov Maistrov dvor, Mariborska metropola in Maj Rogoza ter stanovanja v soseskah v Račah in Miklavžu.

Leta 2016 smo na Štajerskem evidentirali okoli 980 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem, kar je skoraj petino več kakor leto prej. Povprečna cena je bila 82.000 EUR oziroma dva odstotka več kot leto prej. V povprečju so se prodajale tri leta mlajše hiše, medtem ko se njihova velikost in velikost pripadajočega zemljišča nista pomembneje spremenili.

V Mariboru je bila povprečna cena hiše 106.000 EUR (upoštevano število prodaj je 107, srednje leto zgraditve je 1967, povprečna površina hiše 170 m², povprečna površina zemljišča pa 550 m²). Kakor po navadi v zadnjih letih so se tudi lani najdražje hiše na Štajerskem prodajale v mariborskem predelu Koroška vrata. Z oddaljenostjo od Maribora se cena hiš znižuje, znižuje se njihova starost in večja se površina pripadajočega zemljišča. V širši okolici



Maribora je bila povprečna cena hiše 77.000 EUR (upoštevanih je 187 prodaj, srednje leto zgraditve je 1979, povprečna površina hiše 130 m², povprečna površina zemljišča pa 1.100 m²), na območju Dravskega polja je bila povprečna cena 60.000 EUR (upoštevanih je 74 prodaj, srednje leto zgraditve je 1978, povprečna površina hiše 120 m², povprečna površina zemljišča pa 1.500 m²), na Ptujju z okolico pa je bila povprečna cena 91.000 EUR (upoštevanih je 30 prodaj, srednje leto zgraditve je 1971, povprečna površina hiše 170 m², povprečna površina zemljišča pa 1.100 m²).

Trg poslovnih nepremičnin na Štajerskem še ni oživel, saj smo lani evidentirali celo manj prodaj kakor leta 2015. Okoli dve tretjini vseh prodaj poslovnih nepremičnin je bilo izvedenih v Mariboru. Na celotnem analitičnem območju smo evidentirali 188 prodaj pisarniških prostorov (136 v Mariboru) in 68 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov (34 v Mariboru). Povprečna cena pisarniških prostorov v Mariboru je bila 550 EUR/m² (upoštevanih je 31 prodaj, srednje leto zgraditve je 1968, povprečna površina pa 180 m²). Povprečna cena lokalov v Mariboru je bila 620 EUR/m² (upoštevanih je 9 prodaj, srednje leto zgraditve je 1991, povprečna površina pa 125 m²).

Lani smo na Štajerskem evidentirali skoraj 500 prodaj zazidljivih zemljišč, kar je tretjino več kakor leto prej. Prodaja je bila v glavnem omejena na prodajo zemljišč za gradnjo družinskih hiš, saj je povpraševanje po večjih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb prava redkost. Lani smo evidentirali le dve prodaji zemljišč, namenjenih gradnji poslovnih objektov, s površino, večjo od 5.000 m². Sta v poslovni coni Tezno oziroma v Limbušu. Povprečna cena zemljišča za gradnjo je bila 36 EUR/m² in je bila za 9 odstotkov višja kakor leto prej. Najvišje cene za zazidljiva zemljišča so bile dosežene v Mariboru, v povprečju 73 EUR/m² (upoštevanih je 49 prodaj, povprečna površina zemljišča je 660 m²). Najvišja cena, prek 200 EUR/m², je bila dosežena pod Pohorjem za zemljišče, veliko okoli 280 m². V širši okolici Maribora je bila povprečna cena 31 EUR/m² (upoštevanih je 93 prodaj, povprečna površina zemljišča je 1.020 m²), na Ptujju z okolico je bila povprečna cena 42 EUR/m² (upoštevanih je 26 prodaj, povprečna površina zemljišča pa je 1.440 m²), na območju Dravskega polja pa 18 EUR/m² (upoštevanih je 41 prodaj, povprečna površina zemljišča pa 940 m²).

Leta 2016 smo na Štajerskem območju evidentirali nad 1200 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma 8 odstotkov več kot leta 2015. Povprečna cena zemljišča za kmetijsko rabo je bila 1,50 EUR/m² in se v primerjavi z letom prej ni spremenila. Najvišje cene so bile v okolici Ptujja (1,95 EUR/m²), med Mariborom in Slovensko Bistrico (1,65 EUR/m²) in na Dravskem polju (1,55 EUR/m²), najnižje pa na območju Halož, kjer so se gibale okoli 0,85 EUR/m².

Lani smo na Štajerskem evidentirali blizu 350 prodaj gozdnih zemljišč oziroma 28 odstotkov več kot leto prej. Povprečna cena gozdnega zemljišča se je zvišala za 5 odstotkov, na 0,62 EUR/m². Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1,14 hektara. Najvišjo ceno 0,75 EUR/m² so gozdna zemljišča dosegla v Slovenskih goricah.



Pomursko območje

Na Pomurskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 202 prodaji stanovanj, kar je 3 odstotke več kakor leta 2015,
- 368 prodaj hiš, kar je 6 odstotkov več kakor leta 2015,
- 226 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 22 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1.266 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 3 odstotke manj kakor leta 2015,
- 244 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 13 odstotkov manj kakor leta 2015,
- 21 prodaj pisarniških prostorov, 22 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 10 prodaj gostinskih lokalov.

Za območje Pomurja, ki vključuje Mursko Soboto z okolico, Goričko, ostanek Prekmurja in vzhodni del Slovenskih goric, je značilno, da večji del stanovanjskega fonda zajemajo družinske hiše, stanovanja v večstanovanjskih stavbah pa zajemajo manjši del.

Promet s stanovanji se je lani komaj opazno okrepil, cene pa kažejo šibek trend rasti, predvsem zaradi cen v Gornji Radgoni in Ljutomeru, ki so v povprečju dosegle okoli 810 EUR/m². Cene stanovanj so bile najvišje v mestni občini Murska Sobota, kjer je bila povprečna cena rabljenega stanovanja 900 EUR/m². Zalog stanovanj iz naslednjih projektov v Pomurju ni, že dolgo tudi ni večjih stanovanjskih novogradenj. V Murski Soboti se je lani po dolgem času začela gradnja večjega stanovanjskega projekta, dveh vila-blokov z dvajsetimi stanovanji, ki naj bi bila dokončana letos. Zadnji večji stanovanjski projekt v mestu sega že v leto 2008, ko je so bili zgrajeni trije bloki s 57 stanovanji v Cvetkovi ulici.

Podobno kakor s stanovanji se je v Pomurju lani okrepil tudi promet s hišami, njihove cene pa kažejo šibek trend rasti. Kljub temu je predvsem za Mursko Soboto značilna presežna ponudba hiš. V Murski Soboti in okolici so v glavnem naprodaj predimenzionirane dvodružinske hiše iz sedemdesetih in osemdesetih let prejšnjega stoletja, ki le stežka najdejo kupca. Naprodaj so tudi starejše hiše, ki niso več primerne za bivanje in se tu pa tam prodajo za nadomestno gradnjo. Povprečna pogodbeni cena za hišo v Murski Soboti in okolici je bila lani okoli 67.000 EUR (upoštevanih je 28 prodaj, srednje leto zgraditve je 1966, povprečna površina hiše je 156 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 910 m²) in kaže razmeroma močan trend padanja. Na Goričkem, kjer so hiše tradicionalno najcenejše, saj se običajno prodajajo stare zapuščene hiše, lani ni bilo tako. Povprečna letnica zgraditve prodane hiše je bila 1979. Ob skromnem evidentiranem prometu je bila zato povprečna cena 47.000 EUR (leto prej 23.000 EUR), povprečno leto zgraditve prodane hiše pa je bilo 1950). Najvišja cena za hišo v Pomurju je bila lani dosežena na območju Murska Sobota in okolica in je bila 195.000 EUR.

Tudi v Pomurju se je lani po dolgoletnem mrtvilu oživilo trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb, predvsem zaradi nakupov za individualno gradnjo družinskih hiš



in poslovnih objektov. Preteklo leto smo evidentirali okoli 220 prodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma 22 odstotkov več kakor leta 2015. Povprečna cena zazidljivega zemljišča je bila 11 EUR/m² in se je v primerjavi z letom prej znižala za več kot četrtno. Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1.270 m².

V Murski Soboti in njeni okolici so se zemljišča za gradnjo hiš prodajala po od 9 do 47 EUR/m², na Goričkem za okoli 7 EUR, v Slovenskih goricah od 7 do 46 EUR/m² in na preostalem območju Pomurja od 4 do 88 EUR/m², kolikor je bila cena v Moravskih Toplicah.

Na majhnem in razpršenem trgu poslovnih nepremičnin v Pomurju lani ni bilo večjih sprememb. Na splošno ponudba pisarniških prostorov ter trgovskih in storitvenih lokalov še vedno presega povpraševanje. Pri poslovnih prostorih pomurski gospodarski subjekti praviloma dajejo prednost najemu pred nakupom.

Po vzpostavitvi industrijskih con v Gornji Radgoni, Ljutomeru, Murski Soboti in Odrancih je pri podjetjih v tuji lasti na področju industrijskih nepremičnin zaznati živahnejšo investicijsko in gradbeno dejavnost. Podjetje Carthago, ki proizvaja avtodome, je lani zgradilo novo proizvodno halo v Odrancih in načrtuje še eno. Tudi podjetji Arcont, ki proizvaja bivalne enote in mobilne montažne objekte, in Elrad, ki se ukvarja z razvojem in proizvodnjo elektronskih naprav, postopoma širita svoje proizvodne zmogljivosti v Gornji Radgoni. Enako velja za podjetje Xal, ki proizvaja svetila, v Murski Soboti.

Lani smo v Pomurju, ki je največje in najbolj kmetijsko intenzivno območje v državi, evidentirali okoli 1.260 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma 3 odstotke manj kot leta 2015. Povprečna cena je bila 1,00 EUR/m² in se v primerjavi z letom prej ni spremenila. S tem se je ustavil sedemletni trend zmerne naraščanja povprečne cene kmetijskih zemljišč. Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 5.700 m² oziroma 600 m² metrov več kakor leto prej. Na kmetijskih predelih ob vzhodnem delu Slovenskih goric je bila povprečna cena zemljišča 1,50 EUR/m² (upoštevanih je 111 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 9.200 m²), v ožji okolici Murske Sobote 1,25 EUR/m² (upoštevanih je 39 prodaj, povprečna površina je bila 6.200 m²), na Goričkem 0,65 EUR/m² (upoštevanih je 168 prodaj, povprečna površina je bila 6.100 m²), v preostalem Prekmurju pa 0,95 EUR/m² (upoštevanih je 374 prodaj, povprečna površina pa je bila 4.500 m²).

Leta 2016 smo na Pomurskem območju evidentirali 244 prodaj gozdnih zemljišč. Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči se je zmanjšal za 13 odstotkov. Povprečna cena je bila 0,54 EUR/m² in se v primerjavi z letom 2015 skoraj ni spremenila. Povprečna površina prodanega gozdnega zemljišča je bila 5.700 m².



PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

V Sloveniji smo imeli konec leta 2016 evidentiranih približno 848 tisoč stanovanjskih enot. Okoli 525 tisoč enot oziroma 62 odstotkov stanovanjskega fonda zajemajo stanovanja v samostojnih eno- in dvostanovanjskih hišah, vrstnih hišah in dvojčkih (v nadaljnjem besedilu hiše), okoli 323 tisoč oziroma 38 odstotkov pa stanovanja v večstanovanjskih stavbah (v nadaljnjem besedilu stanovanja).

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

Stanovanja

Trg s stanovanji je po številu in vrednosti največji in najbolj razvit nepremičninski trg v Sloveniji. Skoraj polovica fonda stanovanj je zgoščena v petih največjih mestih (Ljubljana: 29 odstotkov, Maribor: 11 odstotkov, Celje: 4 odstotki, Kranj in Koper: po 3 odstotke).

Leta 2016 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali približno 10.600 prodaj stanovanj oziroma 3,3 odstotka nacionalnega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Približno 2 odstotka so zajemale prodaje nedokončanih stanovanj. Od dokončanih stanovanj jih je bilo 91 odstotkov prodanih na sekundarnem trgu (prodaje rabljenih stanovanj) in 9 odstotkov na primarnem trgu (prodaje pravič vseh stanovanj).

V Ljubljani je bilo lani evidentiranih 28 odstotkov vseh prodaj stanovanj, v Mariboru 12 odstotkov, v okolici Ljubljane 9 odstotkov, na Gorenjskem brez Kranja in okolice⁴ 5 odstotkov, na Obali brez Kopra⁵ in v Celju 4 odstotke ter po 3 odstotke v Kranju, Kopru in v okolici Maribora⁶. Na navedenih sedmih območjih skupaj je bilo torej evidentiranih 71 odstotkov prodaj in v preostali Sloveniji 29 odstotkov.

Število evidentiranih prodaj stanovanj je po hitri oživitvi trga na začetku leta 2014 lani naraslo že tretje leto zapored. V primerjavi z letom 2015 se je povečalo za 12 odstotkov. V primerjavi z letom 2009, ko je bilo doseženo prvo dno krize nepremičninskega trga, je bilo večje za 90 odstotkov, v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno, pa 70 odstotkov. V primerjavi z rekordnim letom 2007 je bilo manjše le še za 4 odstotke.

⁴ Tržno analitično območje Gorenjska brez Kranja in okolice vključuje Radovljico, Tržič, Jesenice, Bled, Bohinjsko Bistrico in Kranjsko Goro.

⁵ Tržno analitično območje Obala brez Kopra vključuje Portorož, Piran, Izolo in Ankaran.

⁶ Tržno analitično območje Okolica Maribora vključuje Šentilj, Rače in Ruše.



Preglednica 11: Število evidentiranih prodaj stanovanj za izbrana tržna analitična območja, Slovenija 2015–2016

Analitično območje	2015	2016*	Sprememba 2016/2015
Slovenija	9.504	10.613	12 %
LJUBLJANA	2.738	2.948	8 %
OKOLICA LJUBLJANE	712	908	28 %
MARIBOR	1.123	1.241	11 %
OKOLICA MARIBORA	155	268	73 %
CELJE	334	394	18 %
KRANJ	276	277	0 %
GORENJSKA BREZ KRANJA Z OKOLICO	364	514	41 %
KOPER	221	304	38 %
OBALA BREZ KOPRA	482	435	-10 %

* Podatki za leto 2016 še niso dokončni.

Največje povečanje števila prodaj stanovanj smo lani evidentirali v okolici Maribora (73-odstotno), na območju Gorenjske brez Kranja in okolice (41-odstotno) in v okolici Ljubljane (28-odstotno). Razlog za povečan promet v okolici obeh največjih mest je povečano povpraševanje po stanovanjih v bližnjih naseljih, saj so cene v okolici precej nižje kot v mestih.

Med petimi največjimi mesti se je število prodaj lani najbolj povečalo v Kopru (38 odstotkov). Tudi v Kopru, kjer je promet s stanovanji še v letu 2015 močno upadel, je torej lani trg oživel. Obratno je bilo na območju Obale brez Kopra, kjer se je po močni oživitvi trga v letu 2015 lani število prodaj stanovanj zmanjšalo za 10 odstotkov.

Rast prometa s stanovanji se je lani že tretje leto zapored nadaljevala v Ljubljani (8 odstotkov) in v obeh štajerskih mestih. V Mariboru je število evidentiranih prodaj zraslo za 11 odstotkov, v Celju pa za 18 odstotkov (če ne upoštevamo izredne paketne prodaje v letu 2015, ko je DUTB od propadlega gradbenega podjetja odkupila 119 že vseljenih stanovanj).

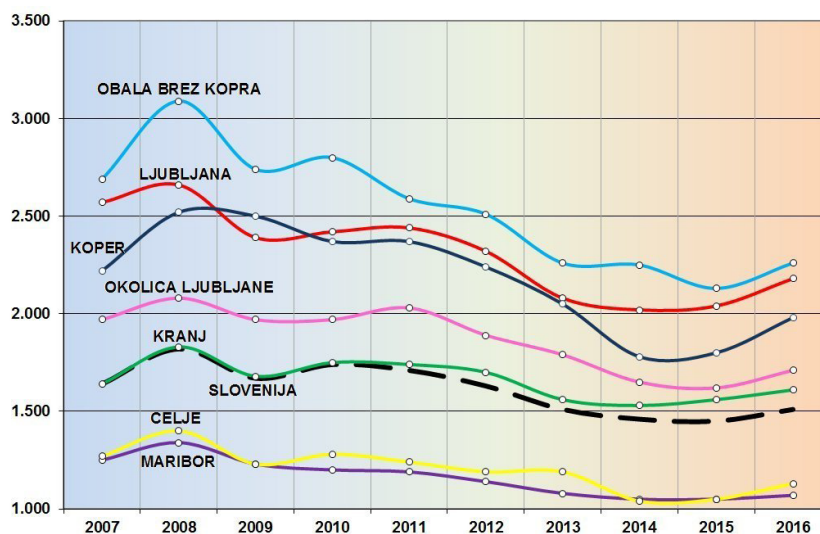




Sekundarni trg

Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 so cene rabljenih stanovanj v Sloveniji dosegle dno v prvi polovici leta 2015, nato stagnirale do konca leta 2015, na začetku leta 2016 pa je sledil preobrat. Povprečna cena rabljenega stanovanja⁷ na ravni države je bila lani 1.510 EUR/m² in je bila v primerjavi z letom 2015 višja za 4 odstotke. V primerjavi z letom 2008, ko je bil dosežen cenovni vrh, je bila nižja za 17 odstotkov, v primerjavi z letom 2009, ko je bilo doseženo prvo dno krize nepremičninskega trga, je bila nižja za 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize, pa se je izenačila.

Slika 3: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (v EUR/m²) za izbrana tržna analitična območja, Slovenija, 2007–2016



Kljub obratu cen rabljenih stanovanj in trendu njihove rasti na ravni države so razlike po območjih, ki imajo omembe vreden fond večstanovanjskih stavb. V Novi Gorici z okoliškimi naselji je še vedno zaznati šibek trend padanja cen. Na Dolenjskem, v Posavju, na Koroškem, na Savinjskem brez Celja in Štajerskem brez okolice Maribora ter v Murski Soboti cene rabljenih stanovanj stagnirajo. V Kranju in v okolici Maribora kažejo šibek trend rasti, na Obali, na Notranjskem, v Ljubljani z okolico in v Celju pa zmeren trend rasti. Najmočnejši trend rasti kažejo cene v Kopru.

⁷ V izračunih povprečnih cen stanovanj na sekundarnem trgu so upoštevane simulirane cene stanovanj (brez pripadajočih garaž in parkirnih prostorov) na kvadratni meter uporabne površine.



Preglednica 12: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana tržna analitična območja, Slovenija, po izbranih letih

Analitično območje	Kazalnik	Cenovni vrh 2008	1. dno krize 2009	2. dno krize 2013	2014	Cenovno dno 2015	2016	Trend cen
SLOVENIJA	Velikost vzorca	4.897	4.014	4.902	5.967	5.745	6.827	↗
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.820	1.670	1.510	1.460	1.450	1.510	
	Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1976	1976	1975	1975	
	Uporabna površina (v m ²)	53	51	52	52	52	53	
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1.248	1.000	1.322	1.697	1.522	1.853	↗
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	2.660	2.390	2.080	2.020	2.040	2.180	
	Leto zgraditve (mediana)	1974	1974	1973	1972	1973	1972	
	Uporabna površina (v m ²)	54	52	53	53	54	54	
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	337	248	343	439	409	530	↗
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	2.080	1.970	1.790	1.650	1.620	1.710	
	Leto zgraditve (mediana)	1982	1986	1986	1987	1984	1996	
	Uporabna površina (v m ²)	56	56	53	54	53	54	
MARIBOR	Velikost vzorca	493	424	665	699	787	868	↔
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.340	1.230	1.080	1.050	1.050	1.070	
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1971	1972	1971	1970	1970	
	Uporabna površina (v m ²)	52	52	51	52	51	53	
CELJE	Velikost vzorca	289	225	197	227	243	290	↗
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.400	1.230	1.190	1.040	1.050	1.130	
	Leto zgraditve (mediana)	1972	1972	1974	1975	1971	1970	
	Uporabna površina (v m ²)	51	50	51	52	52	54	
KRANJ	Velikost vzorca	182	140	183	246	178	224	↗
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	1.830	1.680	1.560	1.530	1.560	1.610	
	Leto zgraditve (mediana)	1973	1972	1975	1981	1974	1974	
	Uporabna površina (v m ²)	53	52	50	55	49	50	
KOPER	Velikost vzorca	90	121	129	149	172	211	↗
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	2.520	2.500	2.050	1.780	1.800	1.980	
	Leto zgraditve (mediana)	1975	1979	1975	1973	1975	1975	
	Uporabna površina (v m ²)	48	51	52	52	53	52	
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	182	135	200	251	264	252	↗
	Povprečna cena (v EUR/m ²)	3.090	2.740	2.260	2.250	2.130	2.260	
	Leto zgraditve (mediana)	1980	1973	1977	1982	1976	1973	
	Uporabna površina (v m ²)	56	46	49	50	48	52	

najvišja cena

najnižja cena

- ↓ močan trend padanja
- ↘ zmeren trend padanja
- ↗ šibek trend padanja
- ↔ stagnacija
- ↗ šibek trend rasti
- ↘ zmeren trend rasti
- ↑ močan trend rasti
- trenda ni mogoče oceniti



Med sedmimi analitičnimi območji, kjer je stanovanjski trg najbolj dejaven, je lani povprečna cena rabljenih stanovanj zrasla v Kopru za 10 odstotkov, kar je bilo največ med obravnavanimi območji. V Celju je zrasla za 8 odstotkov, v Ljubljani za 7 odstotkov, v okolici Ljubljane in na Obali brez Kopra pa za 6 odstotkov. Pod povprečjem države je cena zrasla v Kranju (3 odstotke) in v Mariboru (2 odstotka), ki je edino izmed večjih mest, kjer še vedno težko govorimo o pravem obratu cen.

Povprečne cene rabljenih stanovanj na obravnavanih analitičnih območjih so bile lani v primerjavi z letom 2008 nižje za okoli petino. Izjemi sta Kranj in Obala brez Kopra. V Kranju so cene po nastopu krize padle še najmanj in so bile lani v primerjavi s cenovnim vrhom le še približno 12 odstotkov nižje. Nasprotno so na Obali brez Kopra padle največ in so bile lani še vedno 27 odstotkov nižje.





Primarni trg

Konec leta 2016 oziroma v začetku tega leta so na trg končno prišla tudi prva stanovanja iz zadnjih dveh preostalih velikih nasedlih projektov, Celovski dvori v Ljubljani in Nokturno v Kopru. Prodaja uspešno poteka in glede na za zdaj sprejemljive cene in zanimanje kupcev je prav mogoče, da bodo vsa stanovanja prodana že letos.

Zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let bodo počasi pošle. Po oceni je bilo konec leta na Obali na zalogi še okoli 420 stanovanj (vključno z 215 stanovanji v Nokturnu), v Ljubljani 230 stanovanj (vključno s 168 stanovanji v Celovških dvorih) in na Gorenjskem 60 (okoli 20 v stanovanjsko-poslovnem kompleksu Dvorec Jelen v Kranju). Drugje zalog skoraj ni več.

Praktično v vseh večjih urbanih središčih je zaznati pomanjkanje novogradenj. Povpraševanje po novih stanovanjih je kljub preostalim zalogam stanovanj iz preteklih let največje v Ljubljani in na Obali.

Leta 2016 smo evidentirali 925 prodaj prvič vseljivih stanovanj. Od tega je bilo 200 oziroma 22 odstotkov prodaj na prisilnih javnih dražbah v stečajnih in izvršilnih postopkih.

Povprečna cena novih stanovanj⁸, prodanih na prostem trgu oziroma prostovoljnih javnih dražbah, je bila okoli 2.150 EUR/m². Povprečno leto zgraditve je bilo 2012, kar kaže, da se tudi prostem na trgu pretežno še vedno prodajajo stanovanja propadlih investitorjev, saj so prave novogradnje za zdaj še redkost. Stanovanja propadlih investitorjev, prodana na prisilnih javnih dražbah, so bila tako kot že leto prej v povprečju okoli 30 odstotkov cenejša od tistih, ki so bila prodana na trgu. Povprečno leto njihove zgraditve je bilo 2009.

V Ljubljani smo lani evidentirali 269 prodaj stanovanj na primarnem trgu, kar je skoraj 30 odstotkov vseh takih prodaj v državi (od tega 34 prodaj na prisilnih javnih dražbah). Povprečna cena na prostem trgu je bila 2.660 EUR/m², povprečno leto zgraditve pa 2014. Cena se je v primerjavi z letom prej povečala za 6 odstotkov oziroma približno toliko, kot se je povečala tudi cena rabljenih stanovanj.

Na območju Okolica Ljubljane smo evidentirali 136 prodaj na prostem trgu in 11 na prisilnih javnih dražbah. Povprečna cena na prostem trgu je bila 1.930 EUR/m², leto zgraditve pa 2012.

Večje število prodaj stanovanj na primarnem trgu smo evidentirali še na Obali brez Kopra, in sicer 78 na prostem trgu in 19 na prisilnih javnih dražbah. Povprečna cena stanovanj, ki so bila prodana na prostem trgu, je bila 2.110 EUR/m², povprečno leto zgraditve pa je bilo 2016.

V Mariboru smo evidentirali 54 prodaj na prostem trgu. Povprečna cena je bila 1.550 EUR/m², povprečno leto zgraditve pa 2009. Na Gorenjskem brez Kranja in okolice smo evidentirali 45 prodaj (od tega 8 na prisilnih javnih dražbah). Povprečna cena na prostem trgu je bila 1.540 EUR/m², povprečno leto zgraditve pa 2010. V Kopru smo evidentirali 44 prodaj na prostem trgu. Povprečna cena 2.170 EUR/m² in leto zgraditve 2010.

⁸ 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 vključenim DDV.



Hiše

Stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem zajemajo največji delež slovenskega nepremičninskega fonda. Trenutno je v slovenskem registru nepremičnin evidentiranih okoli 525 tisoč za bivanje primernih stanovanj v hišah. Od tega okoli 429 tisoč v samostojnih (družinskih) hišah z enim ali dvema stanovanjema (81,7 odstotka), okoli 50 tisoč v vrstnih hišah (9,5 odstotka) in okoli 46 tisoč v dvojčkih (8,8 odstotka).

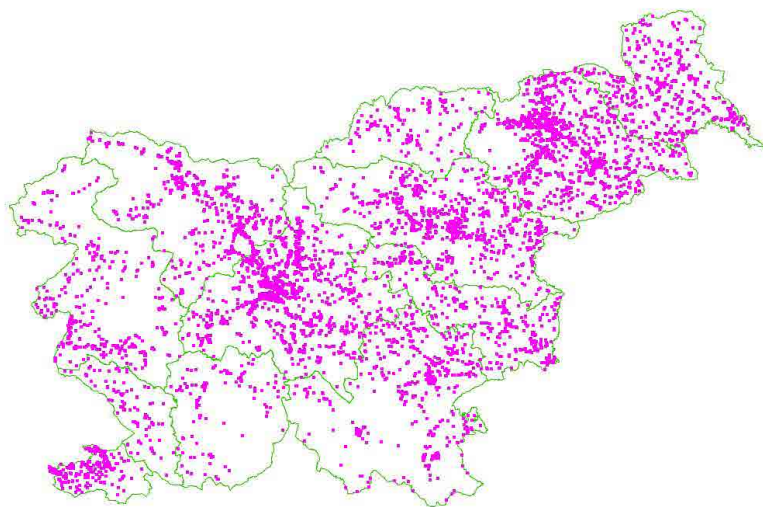
Zaradi velike individualizacije in razpršene gradnje družinskih hiš o trgu hiš zunaj največjih urbanih središč skoraj ne moremo govoriti. O kolikor toliko razvitem trgu hiš lahko govorimo le v največjih mestih in njihovih okolicah. Stalnica pa je povpraševanje po počitniških hišah na Obali in na gorenjskih turističnih destinacijah.

Leta 2016 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 5.100 prodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem. Od tega 82 odstotkov samostojnih družinskih hiš, 7 odstotkov stanovanjskih enot v vrstnih hišah in 11 odstotkov v dvojčkih.

Potem, ko je število prodaj hiš leta 2015 stagniralo, se je lani povečalo za 16 odstotkov. V primerjavi z letom 2009, ko je bilo doseženo prvo dno krize nepremičninskega trga in je prodaja hiš skoraj povsem zamrla, je bilo število evidentiranih prodaj večje za skoraj 130 odstotkov, v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno, pa za več kot 40 odstotkov. V primerjavi z rekordnim letom 2007 je bil promet s hišami še vedno za okoli 10 odstotkov manjši. Okrevanje prometa s hišami je bilo tako vendarle nekoliko počasnejše, kakor to velja za stanovanja.

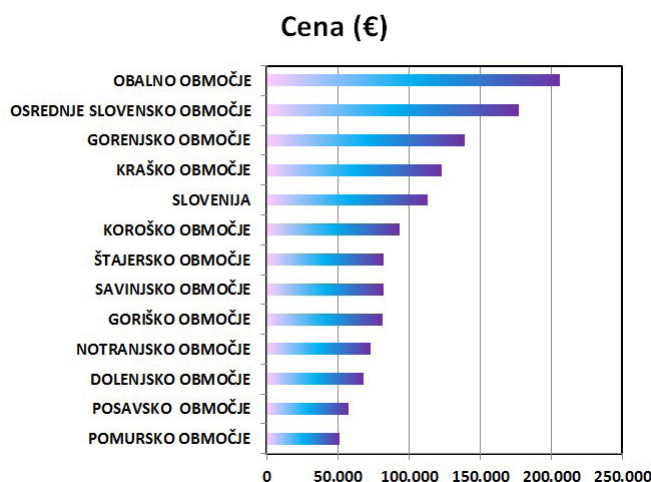


Slika 4: Razporeditev evidentiranih prodaj hiš po regionalnih analitičnih območjih, 2016



Leta 2016 je bila povprečna pogodbeni cena prodane hiše 113.000 EUR⁹ in je bila v primerjavi z letom 2015 višja za 5 odstotkov. Povprečna površina prodane hiše je bila 160 m², srednje leto zgraditve 1973, povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 900 m². V primerjavi z letom prej so se prodale v povprečju za 10 m² večje hiše, srednja starost hiše (43 let) in velikost pripadajočega zemljišča pa se nista spremenili. Če upoštevamo, da so se prodajale nekoliko večje hiše, so se cene hiš lani realno povišale za okoli 3 odstotke.

Slika 5: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, 2016¹⁰



⁹ 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 prikazujemo.

¹⁰ Statistični kazalniki po vrstah nepremičnin po regionalnih analitičnih območjih so v prilogi 1.



Razmerja v cenah hiš med regionalnimi analitičnimi območji se lani v primerjavi z letom prej niso spremenila. Na račun cen hiš v letoviških krajih so se najdražje hiše prodajale na Obali, ki je edino, kjer je bila povprečna pogodbeno cena nad 200.000 EUR. Zaradi cen v glavnem mestu sledi osrednja Slovenija, nato pa Gorenjska, kjer povprečje cen dvigujejo cene v turističnih krajih. Nad slovenskim povprečjem so drugo leto zapored tudi cene hiš na Krasu, za katerega je značilno, da hiše kupujejo tujci, ki so pripravljeni plačati razmeroma visoko ceno¹¹. Na preostalih regionalnih analitičnih območjih so cene pod povprečjem. Povprečna pogodbeno cena na teh območjih je bila lani med 55.000 in 95.000 EUR. Izjema je Pomursko, kjer so hiše s pripadajočim zemljiščem tradicionalno najcenejše. Lani je bila tam povprečna pogodbeno cena le malo čez 50.000 EUR, predvsem zaradi razmeroma nizkih cen v Halozah, na Goriškem in v Prekmurju brez Murske Sobote in okolice.

Preglednica 13: Povprečna pogodbeno cena in sestava prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem za izbrana tržna analitična območja, Slovenija, po izbranih letih

Analično območje	Kazalnik	Cenovni vrh 2008	1. dno krize 2009	2. dno krize 2013	Cenovno dno 2014	2015	2016	Trend cen
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1.688	1.293	1.750	2.144	2.131	2.653	↗
	Povprečna pogodbeno cena (v EUR)	144.000	128.000	114.000	105.000	108.000	113.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1972	1971	1971	1972	1973	
	Površina hiše (v m ²)	143	142	147	151	150	160	
	Površina zemljišča (v m ²)	1.050	1.140	1.050	1.050	900	900	
LJUBLJANA	Velikost vzorca	128	79	160	197	223	258	↑
	Povprečna pogodbeno cena (v EUR)	369.000	291.000	233.000	202.000	210.000	235.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1962	1965	1970	1966	1970	1966	
	Površina hiše (v m ²)	164	179	161	170	180	180	
	Površina zemljišča (v m ²)	470	410	440	430	410	460	
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	134	96	169	216	229	268	↗
	Povprečna pogodbeno cena (v EUR)	226.000	207.000	172.000	153.000	155.000	166.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1976	1984	1980	1980	1983	1982	
	Površina hiše (v m ²)	169	175	181	178	170	180	
	Površina zemljišča (v m ²)	690	580	750	630	710	670	
MARIBOR	Velikost vzorca	68	46	73	94	82	84	→
	Povprečna pogodbeno cena (v EUR)	182.000	139.000	100.000	108.000	106.000	108.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1964	1962	1962	1970	1960	1965	
	Površina hiše (v m ²)	145	160	158	163	160	160	
	Površina zemljišča (v m ²)	460	560	520	560	510	490	
OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	124	121	80	139	123	182	→
	Povprečna pogodbeno cena (v EUR)	112.000	117.000	99.000	88.000	86.000	87.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1982	1982	1983	1980	1978	1979	
	Površina hiše (v m ²)	144	135	145	155	160	150	
	Površina zemljišča (v m ²)	960	1.120	980	1.250	950	890	

najvišja cena

najnižja cena

¹¹ Velikost vzorca za Kraško območje je premajhna, da bi bil ta reprezentativen.



Trendi cen hiš po državi so različni. Na nekaterih območjih, na primer v Mariboru, v okolici Maribora in na Savinjskem brez Celja in okolice, kjer število prodaj narašča, cene stagnirajo. V okolici Ljubljane in na Štajerskem brez Maribora in okolice kažejo zmeren trend rasti. Daleč najmočnejši trend rasti pa kažejo cene hiš v Ljubljani.

Po obdobju padanja cen hiš od cenovnega vrha leta 2008 so cene hiš v Sloveniji dosegle cenovno dno v drugi polovici 2014. Šibek trend rasti njihovih cen v zadnjih dveh letih pa vendarle potrjuje, da se je zgodil tudi obrat cen hiš.

Z upoštevanjem sprememb v starosti ter velikosti prodanih hiš in pripadajočih zemljišč menimo, da so bile cene hiš v Ljubljani lani v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 še vedno nižje od 35 do 40 odstotkov, v njeni okolici pa okoli 30 odstotkov. V Mariboru so bile nižje za 40 do 45 odstotkov, v njegovi okolici pa od 20 do 25 odstotkov.

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Poslovne nepremičnine delimo na nepremičnine za izvajanje pisarniških 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 spadajo še tako imenovane posebne nepremičnine, med katere uvrščamo energetske objekte, nepremičnine za pridobivanje mineralnih surovin ter marine, pristanišča in bencinske črpalke.

Posplošena tržna vrednost pisarniških prostorov zajema približno 8 odstotkov vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda, lokalov 5 odstotkov, industrijskih in posebnih nepremičnin pa po 4 odstotke vrednosti fonda.

Za poslovne nepremičnine je značilna velika različnost 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 prodajaln in lokalov za opravljanje raznih 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.

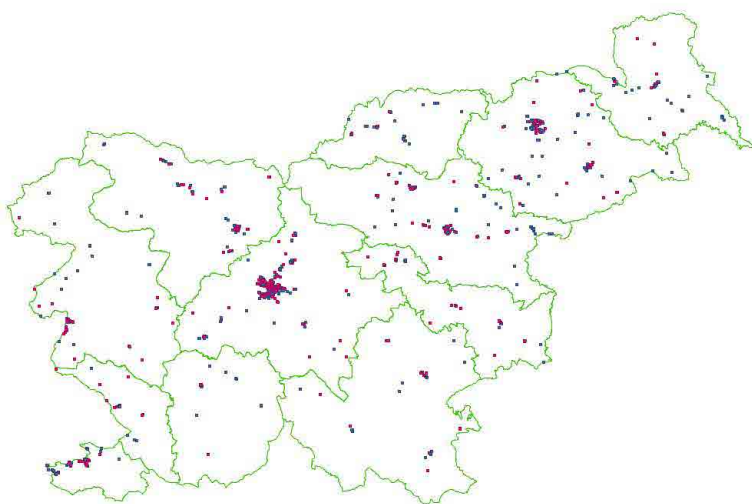


Zaradi raznovrstnosti poslovnih nepremičnin je tudi njihov trg zelo razdrobljen, saj se oblikovanje ponudbe in povpraševanja glede na posamezno (pod) vrsto in tip nepremičnine lahko zelo razlikuje. Za posebne nepremičnine trga skoraj ni, tudi industrijske nepremičnine, razen skladišč, se pri nas praktično ne pojavljajo na prostem konkurenčnem trgu. Prenosi lastništva industrijskih obratov in spremljajočih objektov se izvajajo v glavnem v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij¹².

Pri nas so trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča večjih mest in 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 najemodajalec, predvsem če opravlja pisarniško dejavnost, razmeroma hitro zamenja lokacijo, zamenja najemodajalca s konkurenčnejšim, poleg tega lahko sredstva, ki bi jih namenil za nakup nepremičnine, nameni razvoju lastne dejavnosti.

Slika 6: Razporeditev evidentiranih prodaj pisarniških prostorov in lokalov po regionalnih analitičnih območjih, 2016



¹² 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

Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi za pisarniške prostore evidentiranih približno 39 tisoč delov stavb s skupno površino okoli 7,5 km².

Po še preliminarnih podatkih smo v preteklem letu evidentirali 1.247 prodaj pisarniških prostorov, ki zajemajo vse od celotnih poslovnih stavb do manjših pisarn v večlastniških poslovnih ali stanovanjskih stavbah. Od tega je bilo 73 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 18 odstotkov na prostovoljnih javnih dražbah in 9 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. Osem odstotkov vseh prodaj pisarniških prostorov oziroma 103 prodaje so bile evidentirane na primarnem trgu. Od tega 63 na prostem trgu in 40 na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju.

Po živahni rasti v letu 2015 je promet s pisarniškimi prostori v letu 2016 stagniral. Kot po navadi so bile prodaje pisarn zgoščene v največjih mestih oziroma poslovnih središčih, sicer pa razpršene po urbanih območjih po vsej Sloveniji. V Ljubljani je bilo v preteklem letu sklenjenih 32 odstotkov vseh poslov s pisarniškimi prostori (397 evidentiranih prodaj), v Mariboru 11 odstotkov (121 prodaj), v Celju 10 odstotkov (119 prodaj), v Kopru 4 odstotke (55 prodaj) in v Kranju 1 odstotek (16 prodaj).

Preteklo leto je bila povprečna cena pisarniških prostorov na ravni države 1.020 EUR/m² (upoštevanih je 300 prodaj, srednje leto zgraditve je 1980, povprečna uporabna površina pa 131 m²) in se je znižala že tretje leto zapored¹³, kljub zvišanju cene v Ljubljani. V primerjavi z letom prej so se v povprečju prodale 5 let starejše in 9 m² večje pisarne. Trend padanja cen pisarniških prostorov se zaradi presežne ponudbe in razmeroma nizkih najemnin nadaljuje, tako da obrata cen še ni pričakovati.

V Ljubljani je bila povprečna cena pisarniških prostorov v preteklem letu 1.420 EUR/m² (upoštevanih je 94 prodaj, srednje leto zgraditve je 1979, povprečna uporabna površina pa 168 m²), kar je v primerjavi z letom prej 4-odstotno zvišanje¹⁴. V povprečju so se v Ljubljani prodale 2 leti starejše in 3 kvadratne metre večje pisarne kakor leto prej.

Največji posel s pisarniškimi prostori je bil lani sklenjen v Ljubljani, in sicer prodaja okoli 3.400 m² pisarn v središču Ljubljane za 6,9 milijona evrov. Tudi naslednjih pet poslov po vrednosti je bilo evidentiranih v Ljubljani. Največji posel zunaj Ljubljane je bil evidentiran v središču Celja, za 1.000 m² pisarniških prostorov so iztržili 1,7 milijona evrov.

¹³ Zaradi odločilnega deleža Ljubljane in velikih razlik v povprečni strukturi prodanih pisarniških prostorov imajo medletne primerjave povprečnih cen na ravni države nizko pojasnjevalno vrednost.

¹⁴ Ker evidentirani posli poleg pisarniških prostorov pogosto vključujejo tudi parkirna mesta, garaže, priročna skladišča in podobno ali se nanašajo na celotne stavbe z raznovrstnimi deli stavb in pripadajočim zemljiščem, iz pogodbenih cen pogosto ni mogoče izluščiti cen pisarniških prostorov. Zato je za izračunavanje statističnih kazalnikov v povprečju uporabna le tretjina evidentiranih prodaj. Samo za Ljubljano je velikost statističnega vzorca stalno dovolj velika, da imajo izračunane povprečne cene pisarniških prostorov in njihove medletne primerjave zadostno pojasnjevalno vrednost.



Lokali

Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi za trgovske in storitvene lokale evidentiranih okoli 26 tisoč delov stavb s skupno površino okoli 6,6 km² in po dejanski rabi za gostinske lokale okoli 9.400 delov stavb s skupno površino okoli 1,9 km².

Po še preliminarnih podatkih smo leta 2016 v Sloveniji evidentirali 438 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov, ki zajemajo vse od velikih trgovin in prodajnih salonov do najmanjših prodajaln in lokalov za opravljanje raznih obrtnih storitev. Od tega je bilo 83 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 10 odstotkov na prostovoljnih javnih dražbah in 7 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. V Ljubljani je bilo evidentiranih 91 prodaj, v Celju 41, v Mariboru 34, v Kopru 14, v Kranju 7.

Evidentirali smo 178 prodaj gostinskih lokalov, od tega v Ljubljani 23, v Mariboru 15, v Celju 9, v Novem mestu 6, v Kopru 4 in Kranju 2. Na ravni države je bilo 85 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 8 odstotkov na prostovoljnih javnih dražbah in 7 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju.

V nasprotju z letom 2015, ko je promet s trgovskimi in storitvenimi ter gostinskimi lokali kazal močan trend rasti, je v preteklem letu začel kazati razmeroma močan trend padanja. Hkrati se zmanjšuje delež prodaj lokalov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju in se povečuje delež prodaj na prostovoljnih javnih dražbah.

Preteklo leto je bila na ravni države povprečna cena¹⁵ prodanih trgovskih in storitvenih lokalov 980 EUR/m² (upoštevanih je 147 prodaj, srednje leto zgraditve je 1987, povprečna površina pa 130 m²). Enaka je bila tudi povprečna cena prodanih gostinskih lokalov (upoštevanih je 42 prodaj, srednje leto zgraditve je 1980, povprečna površina pa 125 m²). Cene trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov na splošno kažejo trend padanja.

Daleč največji posel s trgovskimi lokali je bila lani prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov.

¹⁵ Zaradi raznovrstnosti lokalov in majhnih, nereprezentativnih vzorcev njihove povprečne letne cene močno nihajo in nimajo prave pojasnjevalne vrednosti. Velikost in reprezentativnost vzorca je premajhna tudi za Ljubljano.



GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI

Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin evidentiranih okoli 169 tisoč delov stavb, ki so po dejanski rabi garaže in parkirni prostori v stavbah¹⁶. Njihova posplošena tržna vrednost je okoli dva 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 odstotkih prodajnih poslov nastopajo kot kupci fizične osebe, za katere lahko domnevamo, da garažo oziroma parkirno mesto v stavbi večinoma kupujejo za lastno rabo, v 10 odstotkih pa pravne osebe, za katere lahko domnevamo, da jih večinoma kupujejo ali za uporabo za zaposlene ali za tržno oddajanje.

Posebnost trga garaž in parkirnih mest v stanovanjskih stavbah je, da se praviloma prodajajo v paketu s stanovanjem, ki mu pripadajo. Samostojni trg garaž in parkirnih prostorov je razvit le v Ljubljani in nekaterih središčih večjih mestih, kjer je pomanjkanje zunanjih parkirnih površin v zasebni lasti ob starejših večstanovanjskih stavbah. Ker v teh primerih ponudba praviloma ne dosega povpraševanja, so na teh območjih cene garaž razmeroma visoke in tudi nepremičninski cikli na njih pomembneje ne vplivajo.

Leta 2016 smo v Sloveniji evidentirali nad 2.000 prodaj garaž in nad 2.500 prodaj parkirnih prostorov v stanovanjskih in poslovnih parkirnih hišah. Skoraj štiri petine stanovanj na primarnem trgu in desetina stanovanj na sekundarnem trgu je bilo prodanih s pripadajočimi garažami oziroma parkirnimi prostori.

Samostojni promet z garažami in parkirnimi prostori v stavbah je omembe vreden le v Ljubljani in Mariboru. V Ljubljani smo lani evidentirali približno 590 samostojnih prodaj garaž in parkirnih prostorov. Povprečna pogodbena cena samostojnih garaž je bila 9.700 EUR (upoštevanih je 88 prodaj), garaž v vrstnih ali skupnih garažah 9.500 EUR (upoštevanih je 205 prodaj) in parkirnih prostorov v skupnih garažah 11.300 EUR (upoštevanih je 41 prodaj). V Mariboru smo lani evidentirali približno 130 samostojnih prodaj garaž in parkirnih prostorov. Povprečna cena samostojnih garaž je bila 5.700 EUR (upoštevanih je 47 prodaj), vzorci za vrstne garaže ter garaže in parkirne prostore v skupnih garažah pa so premajhni za verodostojno statistično analizo.

¹⁶ V to skupino nepremičnin štejemo samostojne garaže, garažne enote v vrstnih garažah 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.

V Sloveniji je razpoložljivost zazidljivih zemljišč močno 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 posameznem območju ključno vlogo pri spremembah namembnosti zemljišč v zazidljiva zemljišča.

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

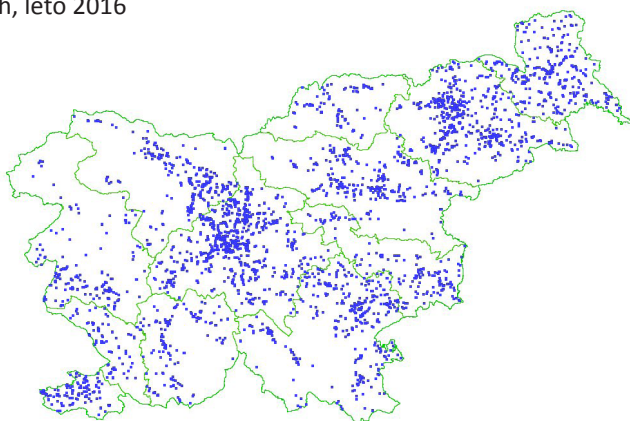
Nepremičninska kriza, ki je pri nas nastopila leta 2008, je najbolj prizadela prav trg zemljišč za gradnjo stavb, ki je prve znake oživitve pokazal šele lani. Zaradi ustavitve investicijske dejavnosti in gradnje za trg je v tem času trgovanje z zemljišči za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb skoraj povsem zamrlo. Krizi nepremičninskega trga se niso izognila niti zemljišča za gradnjo družinskih hiš, saj se je tudi njihov promet v letih 2008 in 2009 precej zmanjšal, se nato nekoliko okrepil in se po letu 2011 vse do lani ustalil na precej nižji ravni kot pred nastopom krize.

Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb se je v zadnjem letu opazno povečalo. Lani smo evidentirali okoli 2.800 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je največ po letu 2009, ko so se po nastopu krize nepremičninskega trga investicije v zazidljiva zemljišča in novogradnje za trg povsem ustavile. V primerjavi z letom 2015, ko je bilo evidentirano število prodaj najmanjše, se je povečalo za 17 odstotkov. Blizu 85 odstotkov evidentiranih prodaj so zajemala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, skoraj 15 odstotkov pa za gradnjo industrijskih objektov in poslovnih zgradb. Število prodaj zemljišč za gradnjo večjih večstanovanjskih stavb je bilo še vedno zanemarljivo.

Bolj ali manj močan trend rasti prometa z zazidljivimi zemljišči je bilo zaznati na vseh območjih države, razen na Savinjskem in Krasu, kjer se je nadaljeval zmeren trend padanja števila prodaj. Predvsem zaradi povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš smo največjo rast števila prodaj zaznali na Štajerskem, kjer je prednjačila okolica Maribora.

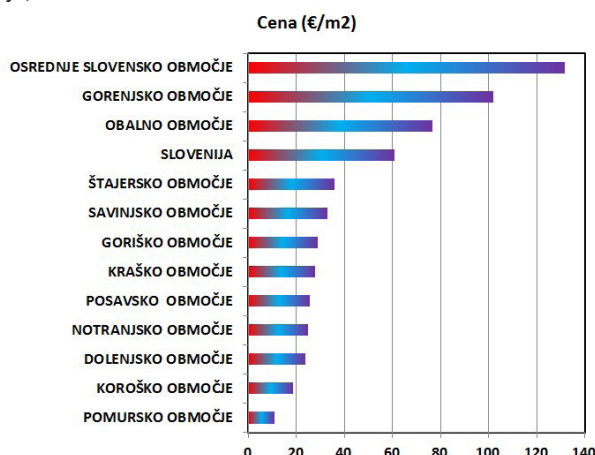


Slika 7: Razporeditev evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb po regionalnih analitičnih območjih, leto 2016



Leta 2016 je bila povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb 61 EUR/m² in je v primerjavi z letom 2015 zrasla za tretjino¹⁷. Lani prodano zemljišče je imelo v povprečju 1.350 m² površine, kar je okoli 250 m² več kakor leto prej.

Slika 8: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v EUR/m²) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, 2016



Kakor po navadi so bile cene zazidljivih zemljišč najvišje na območjih, kjer je po njih največje povpraševanje. V osrednji Sloveniji je bila povprečna cena 132 EUR/m², v primerjavi z letom prej se je zvišala za okoli tretjino in še naprej kaže močan trend rasti. Po doseženi ravni cen sledita Gorenjska in Obala, kjer pa je bilo število transakcij premajhno za zanesljivo oceno trendov cen. Na Obali bi bila cena gotovo višja, če bi bila ponudba primernih zemljišč za gradnjo večja.

Cene na drugih regionalnih analitičnih območjih so pod državnim povprečjem, ki ga je lani zvišala predvsem izredna rast in dosežena raven cen v Ljubljani. Kakor po navadi je cena zazidljivih zemljišč najnižja na Pomurskem (11 EUR/m²), kar je posledica na splošno nizke ravni cen zemljišč oziroma nepremičnin v Pomurju.

Tam, kjer je to mogoče, dovolj zanesljivo oceniti, so trendi cen različni. Medtem ko osrednja Slovenija in Dolenjsko kažeta močan trend rasti cen zazidljivih zemljišč, kaže Savinjska šibek, Pomurje pa razmeroma močan trend padanja.

¹⁷ 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.



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 primerih¹⁸ tudi prednostno pravico Republike Slovenije.

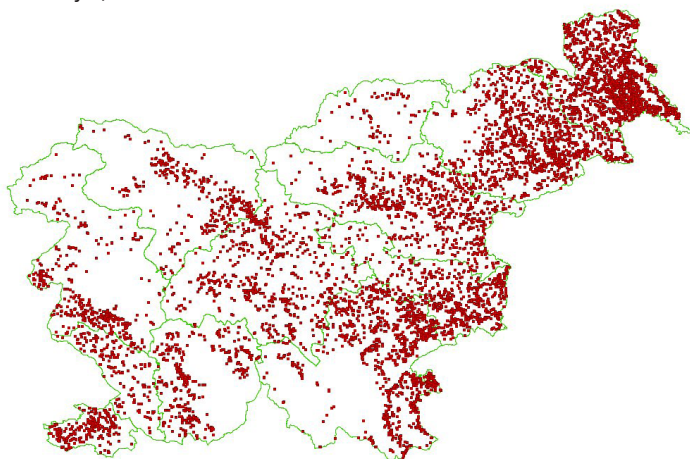
Pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih velja, da jih kupci, ki niso kmetje, ne kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge namene (rekreativne, špekulativne, naložbene, zaradi zaokroževanja svoje posesti ...) in so zato za njih pripravljeni plačati tudi višjo ceno. Omejevanje takih nakupov tako omogoča konkurenco kmetov za resnično kmetijska in gozdna zemljišča, ki se bodo v tak namen tudi uporabljala. Kadar gre za prodaje funkcionalnih celot zemljišč med nepovezanimi osebami, zato oba trga še vedno obravnavamo kot prosto konkurenčna¹⁹.

Kmetijska zemljišča

Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi evidentiranih približno 7.200 km² kmetijskih zemljišč. Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije in zajemajo okoli 6 odstotkov vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda.

V preteklem letu smo v Sloveniji evidentirali več kot 7.600 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma za tri odstotke več kakor leta 2015. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila 1,50 EUR/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za dva odstotka.

Slika 9: Razporeditev evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč po regionalnih analitičnih območjih, 2016



¹⁸ 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.

¹⁹ Za kmetijska zemljišča je sicer značilno, da veliko večino transakcij predstavljajo prodaje nefunkcionalnih deležev parcel in prodaje med povezanimi osebami.

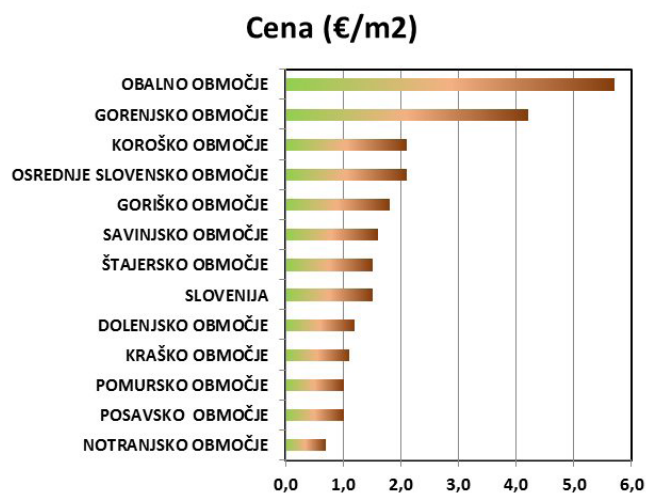


Kakor po navadi je bila tudi lani daleč najvišja povprečna cena kmetijskih zemljišč na Obali, kjer je število transakcij z zemljišči, ki so dejansko namenjena kmetijski proizvodnji, zelo majhno. Deloma je to posledica na splošno visoke ravni cen nepremičnin na tem območju, deloma pa posledica nakupov kmetijskih zemljišč za rekreativne in špekulacije namene, ki jih ni mogoče povsem izločiti iz statističnih analiz. Glede na velikost vzorca je treba zanemariti tudi povprečno ceno kmetijskih zemljišč na Koroškem.

Po navadi najvišje cene prava kmetijska zemljišča dosegajo na Gorenjskem in tako je bilo tudi lani (4,20 EUR/m²). Že tretje leto zapored so bile cene v povprečju najnižje na Notranjskem (0,70 EUR/m²). Na najbolj kmetijskem območju, v Pomurju in na Posavskem, je bila lani povprečna cena 1,00 EUR/m².

Cene kmetijskih zemljišč po regionalnih analitičnih območjih, z manjšimi ali večjimi letnimi nihanjem zaradi sprememb v velikosti in kakovosti prodanih zemljišč, ostajajo na dolgi rok razmeroma stabilne.

Slika 10: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v EUR/m²) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, 2016



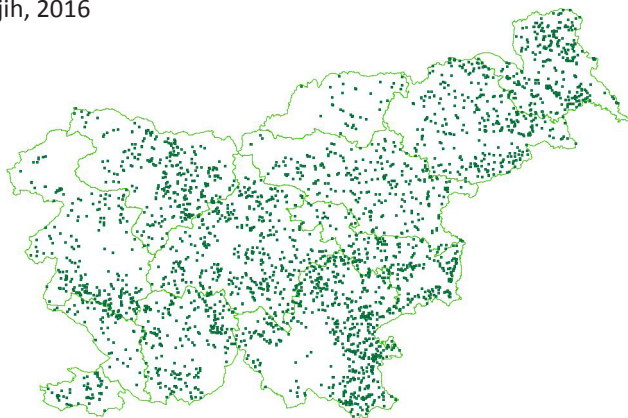


Gozdna zemljišča

Konec leta 2016 je bilo po dejanski rabi v slovenskem registru nepremičnin evidentiranih približno 11600 kvadratnih kilometrov gozdnih zemljišč. Gozdna zemljišča pokrivajo okoli 57 odstotkov površine Slovenije in zajemajo okoli 4 odstotke vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda.

V preteklem letu smo evidentirali okoli 2.350 prodaj gozdnih zemljišč oziroma 6 odstotkov več kot leta 2015. Povprečna cena gozdnega zemljišča je bila lani 0,49 EUR/m² in je v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena.

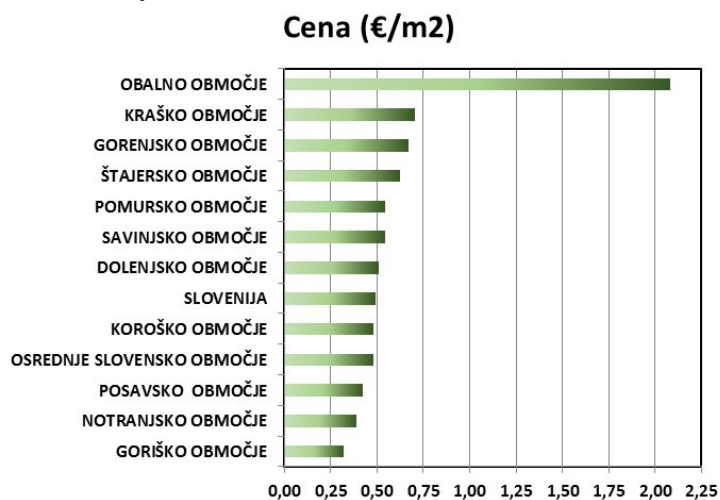
Slika 11: Razporeditev evidentiranih prodaj gozdnih zemljišč po regionalnih analitičnih območjih, 2016



Če zanemarimo Obalno, Koroško in Kraško območje, kjer je promet z gozdnimi zemljišči zanemarljiv, je bila njihova povprečna cena med regionalnimi območji najvišja na Gorenjskem območju (0,67 EUR/m²), najnižja pa na Goriškem (0,32 EUR/m²).

Tudi za gozdna zemljišča velja, da njihove cene po regionalnih območjih ostajajo na dolgi rok razmeroma stabilne.

Slika 12: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v EUR/m²) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, 2016





SKLEPNI KOMENTAR

Slovenski nepremičninski trg je trenutno na prehodu iz faze oživljanja v fazo rasti. Čeprav so razlike v gibanju prometa in cen stanovanjskih nepremičnin med posameznimi območji države, se je število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v povprečju že povsem približalo tistemu pred nastopom krize nepremičninskega trga, njihove cene pa počasi naraščajo. Trenutno so cene stanovanj in stanovanjskih hiš še nižje kakor pred krizo, kar ob nizkih obrestnih merah in čedalje večji naložbeni privlačnosti nepremičnin, spodbuja povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Na trg prihajajo še zadnje zaloge novogradenj iz preteklih let, vendar razprodaj stanovanj iz nasedlih projektov ni več. Preostala stanovanja namreč zaradi naraščajočega povpraševanja po novih stanovanjih, tudi na dražbah in prek drugih oblik javne prodaje že dosegajo normalne tržne cene. Prave ponudbe novih stanovanj še ni, glede na njihovo pomanjkanje pa je kmalu pričakovati začetek novega gradbenega ciklusa.

Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči je komaj presegel polovico tistega pred krizo, a število transakcij z zemljišči za gradnjo razmeroma hitro narašča, kar je zanesljiv znak prebujanja nepremičninske investicijske dejavnosti.

Na trgu poslovnih nepremičnin še ni zaznati večje dejavnosti, vendar je velika verjetnost, da bodo promet in cene počasi sledili trendom na stanovanjskem trgu.

V letu 2017 je, glede na visoko rast prometa v zadnjih treh letih in doseženo število transakcij, pričakovati postopno umirjanje rasti prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Pričakovati je tudi nadaljnjo rast cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo, z večjimi ali manjšimi razlikami po posameznih območjih države. Najhitrejšo rast cen je pričakovati na Obali in v Ljubljani z okolico, kjer je povpraševanje največje in zaradi pomanjkanja novogradenj počasi presega ponudbo. Postopno rast cen stanovanjskih nepremičnin je sčasoma pričakovati tudi na območjih, kjer so lani še stagnirale, na primer v Mariboru in Novem mestu z okolicama, oziroma padale, kot na primer na območju Nove Gorice.





Priloga 1

STATISTIČNI KAZALNIKI

- Upoštevani so podatki iz kupoprodajnih poslov, ki so jih zakonsko predpisani poročevalci v Evidenco trga nepremičnin sporočili do 20. februarja 2017.
- Podatki za leto 2016 še niso dokončni.

- • Najvišja vrednost kazalnika
- • Najnižja vrednost kazalnika

EVIDENTIRANO ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POSLOV Z NEPREMIČNINAMI

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija 2007–2016

Leto	Število (v tisočih)	Vrednost (v milijardah EUR)
2007	28	2,3
2008	22	1,6
2009	20	1,4
2010	25	1,6
2011	25	1,5
2012	28	1,5
2013	25	1,3
2014	28	1,5
2015	29	1,7
2016	32	2,1

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb po vrsti posla, Slovenija, 2016

Vrsta kupoprodajnega posla	Število pogodb	Vrednost pogodb v milijonih EUR	Delež skupne vrednosti pogodb
Prodaja na prostem trgu	29.928	1.938	88,5 %
Prodaja na javni dražbi (prostovoljna)	851	58	2,6 %
Prodaja na javni dražbi v izvršilnem postopku ali stečaju	1.213	133	6,1 %
Prodaja med družinskimi člani ali povezanimi fizičnimi in pravnimi osebami	473	31	1,4 %
Finančni najem (lizing)	38	27	1,2 %
Stavbna pravica – ustanovitev ali prenos	100	2	0,1 %



ŠTEVILO PRODAJ NEPREMIČNIN V EVIDENTIRANIH KUPOPRODAJNIH POSLIH

Opombe in metodološka pojasnila:

- upoštevani so podatki o številu delov stavb in zemljišč v kupoprodajnih poslih, sklenjenih na prostem trgu in javnih dražbah;
- število delov stavb se nanaša na dele stavb, ki so v geodetskih evidencah evidentirani kot samostojen del stavbe. Vsaka stavba ima najmanj en 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 upoštewane 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 zemljišča, ki so bila prodana skupaj z že obstoječo stavbo in so jih poročevalci označili kot zemljišča za gradnjo stavb.

Število evidentiranih prodaj delov stavb, Slovenija, 2016

Vrsta dela stavbe	Podrobnejši opis	Število
Stanovanje	stanovanje v večstanovanjski stavbi	10.613
Stanovanjska hiša	stanovanje v prostostoječi eno- ali dvostanovanjski hiši, vrstni hiši ali dvojčku	5.108
Kmetijski objekt	gospodarsko poslopje, hlev, nebivalna zidanica, kozolec in podobno	3.070
Parkirni prostor	parkirni prostor v stavbi	2.554
Garaža	prostostoječa garaža ali garaža v stavbi z več garažami	2.141
Tehnični ali pomožni prostori	klet, kolesarnica, dvarnica, podstrešje, priročno skladišče in podobno	2.060
Pisarniški prostori	ena ali več pisarn s pomožnimi prostori	860
Trgovski ali storitveni lokal	prostori za trgovsko ali storitveno dejavnost	483
Industrijski prostori	proizvodni prostori in skladišča, obrtna delavnica in podobno	438
Prostori za poslovanje s strankami	poštni ali bančni prostori, prostori za javno upravo in podobno	387
Gostinski lokal	prostori za gostinsko dejavnost	234
Turistični nastanitveni objekt	hotel, gostišče, apartma, bungalov, počitniški dom, planinski dom in podobno	178
Prostori za zdravstveno dejavnost	zdravstvena ordinacija, ambulantna, dispanzer in podobno	44
Prostori za šport, kulturo ali izobraževanje	dvorana, predavalnica in podobno	30
Drugi deli stavb		1.085
Skupno število evidentiranih prodaj delov stavb		29.285

Število evidentiranih prodaj zemljišč, Slovenija, 2016

Vrsta zemljišča	Število
Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	8.593
Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	7.503
Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	2.354
Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	1.347
Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	1.290
Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	1.175
Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	299
Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetske infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)	323
Zemljišče za kmetijsko rabo, na katerem je trajni nasad	126
Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče	128
Skupno število evidentiranih prodaj zemljišč	14.417



STATISTIČNI KAZALNIKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA ZA LETO 2016, za Slovenijo in po regionalnih analitičnih območjih

Vzorec (N)	– število v izračunih upoštevanih prodaj
Izmera (v m²)	– aritmetična sredina površin stavb ali delov stavb
Zemljišče (v m²)	– aritmetična sredina površin zemljišč
Leto zgraditve	– srednje leto (mediana) zgraditve stavb ali delov stavb
Cena (v EUR/m²)	– uravnoteženo povprečje cen v evrih na kvadratni meter
Cena (v EUR)	– aritmetična sredina cen v evrih
Trend cene	– grafični prikaz smeri in moči trenda povprečne cene

	močan trend padanja
	zmeren trend padanja
	šibek trend padanja
	stagnacija
	šibek trend rasti
	zmeren trend rasti
	močan trend rasti
	trenda ni mogoče oceniti

	najvišja vrednost kazalnika
	najnižja vrednost kazalnika

Opombe in metodološka pojasnila

- Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki iz kupoprodajnih poslov, ki so bili sklenjeni v letu 2016 na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.
- Grafični prikaz regionalnih analitičnih območij je v prilogi 2.
- 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 ($\Sigma \text{EUR} / \Sigma \text{m}^2$).

Stanovanja, 2016

Območje	Vzorec (N)	Izmera (v m ²)	Leto zgraditve	Cena (v EUR/m ²)	Trend cene
SLOVENIJA	6.827	53	1975	1.510	
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	2.503	54	1975	2.040	
GORENJSKO OBMOČJE	620	49	1974	1.450	
GORIŠKO OBMOČJE	206	55	1975	1.210	
OBALNO OBMOČJE	480	52	1975	2.120	
KRAŠKO OBMOČJE	68	54	1979	1.270	
NOTRANJSKO OBMOČJE	140	53	1974	1.000	
DOLENJSKO OBMOČJE	264	51	1976	1.100	
POSAVSKO OBMOČJE	294	50	1970	770	
SAVINJSKO OBMOČJE	748	53	1975	1.050	
KOROŠKO OBMOČJE	165	54	1974	910	
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1.195	53	1974	1.040	
POMURSKO OBMOČJE	144	52	1975	810	

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah stanovanj, v večstanovanjskih stavbah, na sekundarnem trgu. Cene so zaokrožene na 10 EUR.



Stanovanjske hiše z zemljiščem, 2016

Območje	Vzorec (N)	Izmera (v m ²)	Leto zgraditve	Zemljišče (v m ²)	Cena (v EUR)	Trend cene
SLOVENIJA	2.653	160	1973	900	113.000	↗
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	681	170	1975	660	177.000	↑
GORENJSKO OBMOČJE	234	170	1972	680	139.000	↔
GORIŠKO OBMOČJE	154	150	1946	720	81.000	↗
OBALNO OBMOČJE	122	150	1966	430	206.000	↗
KRAŠKO OBMOČJE	48	160	1912	860	123.000	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	48	150	1939	920	73.000	□
DOLENJSKO OBMOČJE	229	150	1975	1.320	68.000	↔
POSAVSKO OBMOČJE	134	140	1972	1.120	57.000	↘
SAVINJSKO OBMOČJE	276	160	1972	930	82.000	↔
KOROŠKO OBMOČJE	61	180	1982	830	93.000	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	482	150	1976	1.060	82.000	↔
POMURSKO OBMOČJE	184	130	1970	1.470	51.000	↗

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 1.000 EUR.

Zemljišča za gradnjo stavb, 2016

Območje	Vzorec (N)	Zemljišče (v m ²)	Cena (v EUR/m ²)	Trend cene
SLOVENIJA	1.527	1.350	61	↑
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	409	1.320	132	↑
GORENJSKO OBMOČJE	83	1.840	102	□
GORIŠKO OBMOČJE	53	1.760	29	□
OBALNO OBMOČJE	68	1.210	77	□
KRAŠKO OBMOČJE	37	1.780	28	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	58	780	25	□
DOLENJSKO OBMOČJE	171	1.670	24	↑
POSAVSKO OBMOČJE	59	1.260	26	□
SAVINJSKO OBMOČJE	125	1.540	33	↗
KOROŠKO OBMOČJE	66	1.630	19	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	262	980	36	↑
POMURSKO OBMOČJE	136	1.270	11	↓

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



Kmetijska zemljišča, 2016

Območje	Vzorec (N)	Zemljišče (v m ²)	Cena (v EUR/m ²)	Trend cene
SLOVENIJA	2.812	5.300	1,50	└─
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	256	6.000	2,10	└─
GORENJSKO OBMOČJE	78	5.400	4,20	□
GORIŠKO OBMOČJE	123	3.400	1,80	↑
OBALNO OBMOČJE	63	1.900	5,70	□
KRAŠKO OBMOČJE	86	3.400	1,10	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	138	3.500	0,70	↓
DOLENJSKO OBMOČJE	464	4.100	1,20	↗
POSAVSKO OBMOČJE	220	5.500	1,00	↘
SAVINJSKO OBMOČJE	213	5.000	1,60	└─
KOROŠKO OBMOČJE	17	6.500	2,10	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	461	7.000	1,50	└─
POMURSKO OBMOČJE	692	5.700	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, 2016

Območje	Vzorec (N)	Zemljišče (v m ²)	Cena (v EUR/m ²)	Trend cene
SLOVENIJA	1.145	14.200	0,49	└─
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	172	17.000	0,48	↑
GORENJSKO OBMOČJE	60	16.500	0,67	□
GORIŠKO OBMOČJE	92	18.200	0,32	□
OBALNO OBMOČJE	9	3.500	2,08	□
KRAŠKO OBMOČJE	28	8.000	0,70	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	96	15.700	0,39	□
DOLENJSKO OBMOČJE	246	13.600	0,51	↑
POSAVSKO OBMOČJE	96	15.100	0,42	□
SAVINJSKO OBMOČJE	88	12.200	0,54	□
KOROŠKO OBMOČJE	13	72.000	0,48	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	121	11.400	0,62	↗
POMURSKO OBMOČJE	124	5.700	0,54	└─

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



SLIKI ANALITIČNIH OBMOČIJ¹

REGIONALNA ANALITIČNA OBMOČJA



TRŽNA ANALITIČNA OBMOČJA



¹ Regionalna analitična območja so določena kot območja tržnega vpliva urbanih regionalnih središč in območja med njimi. Njihove meje praviloma potekajo po mejah naselij, določenih v slovenskem registru prostorskih enot. Regionalna analitična območja se naprej delijo na tržna analitična območja, ki jih predstavljajo regionalna urbana središča, okolice teh in preostanki regionalnih analitičnih območij.



Priloga 3

POROČILO O NEPREMIČNINSKIH NAKUPIH TUJCEV ZA LETO 2016

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 izvedenih 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, ne glede na državljanstvo prodajalca.
- 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 zunaj Evropske unije, s katerimi Slovenija nima sklenjenega sporazuma o vzajemnosti glede kupovanja nepremičnin.

Evidentirane prodaje nepremičnin tujcem

V letu 2016 se je dejavnost tujcev pri nakupih nepremičnin v Sloveniji močno povečala, saj smo v primerjavi z letom 2015 evidentirali kar 28 odstotkov več njihovih nakupov. Največ tujih nakupov na obmejnih območjih praviloma opravijo kupci iz sosednjih držav. Delež tujih nakupov nepremičnin se je v primerjavi z letom prej nekoliko povečal, in sicer iz 1,6 na 1,8 odstotka. Tujci so največkrat kupili hišo ali stanovanje, medtem ko so bili nakupi zemljišč na ravni države zanemarljivi.

Preglednica 1: Evidentirano število prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2016

Vrsta nepremičnin	Število vseh prodaj	Število prodaj tujcem	Število prodaj kupcem z mešanim državljanstvom*	Delež tujih nakupov (v %)**
Hiše	5.108	166	20	3,6
Stanovanja	10.613	141	25	1,6
Zemljišča za gradnjo	2.764	25	4	1,0
Kmetijska zemljišča	7.629	109	8	1,5
Gozdna zemljišča	2.354	25	3	1,2
Skupaj	28.468	466	60	1,8

* Kupci imajo različna tuja državljanstva ali slovensko in tuje državljanstvo.

** Pri izračunu deleža tujih nakupov glede na vse nakupe so upoštevani tudi kupci z mešanim državljanstvom



Glede na vrsto nepremičnine so tujci tudi leta 2016 kupili največ hiš z zemljiščem. Nakupi hiš so zajemali 35 odstotkov vseh tujih nakupov nepremičnin pri nas. Nakupi stanovanj so zajemali 32 odstotkov, kmetijskih zemljišč 22 odstotkov, zazidljivih zemljišč 6 odstotkov in gozdnih zemljišč 5 odstotkov vseh tujih nakupov nepremičnin v Sloveniji. V primerjavi z letom 2015 se je zmanjšalo samo število tujih nakupov zazidljivih zemljišč.

Preglednica 2: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin glede na državljanstvo kupcev, Slovenija, 2015 in 2016

DRŽAVA	Stanovanja		Hiše		Zemljišče za gradnjo		Kmetijsko zemljišče		Gozdno zemljišče		Nepremičnine skupaj		Delež tujih nakupov (v %)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Italija	7	14	35	39	12	5	16	21	4	3	74	82	18,0	15,6
Avstrija	13	12	15	13	2	4	12	26	2	6	44	61	10,7	11,6
Nemčija	7	11	12	20	7	4	5	19		6	31	60	7,5	11,4
Velika Britanija	4	14	16	26	2	3	1	11		3	23	57	5,6	10,8
Hrvaška	17	24	10	9	8		7	11	1	1	43	45	10,4	8,6
Bolgarija	10	9	3	9							13	18	3,2	3,4
Nizozemska	1	1	4	3	3		2	3		1	10	8	2,4	1,5
Druge države EU	16	9	14	21	2	6	4	13		3	36	52	8,7	9,9
Srbija	15	20	1	5		1					16	26	3,9	4,9
Makedonija	15	12	5	6							20	18	4,9	3,4
Združene države		1	7	3	1		2	2		1	10	7	2,4	1,3
Druge države	18	14	12	12	5	2	2	3		1	37	32	9,0	6,1
Mešano državljanstvo	20	25	18	20	8	4	8	8	1	3	55	60	13,3	11,4
Skupaj	143	166	152	186	50	29	59	117	8	28	412	526	100,0	100,0

Glede na državljanstvo oziroma državo sedeža kupca so imeli tudi lani največji delež pri tujih nakupih nepremičnin Italijani, čeprav se je njihov delež v primerjavi z letom 2015 zmanjšal. Sledili so jim Avstrijci in Nemci. Hrvati so po deležu v tujih nakupih nepremičnin padli s tretjega na peto mesto. Poleg Nemcev so jih prehiteli še kupci iz Velike Britanije. Noben delež drugih držav ni dosegel 10 odstotkov. Državljanji vsake od prvih petih držav z lestvice so lani kupili več nepremičnin kot leto prej. Povečalo se je tudi število nakupov kupcev iz drugih držav članic Evropske unije in iz Srbije. Delež nakupov kupcev z mešanim državljanstvom se je malce zmanjšal.

Razen Italijanov, ki ostajajo zvesti tradiciji in kupujejo skoraj izključno na obalno-kraškem območju, so kupci iz drugih držav bolj razpršeni po državi. Angleži, ki so bili pred leti največji kupci prekmurskih hiš, so v preteklem letu v Pomurju kupili samo tri nepremičnine. Večji interes so pokazali na



Gorenjskem (deset nepremičnin) in Goriškem (osem). Nepremičnine na Štajerskem in v Pomurju so bile zanimive za Nemce in Avstrijce, poleg tega so Nemci več kupovali tudi na Gorenjskem, medtem ko so se Avstrijci bolj odločali za Obalo. Za državljane Srbije sta bila najbolj zanimiva Maribor in Ljubljana. Med kupci so se znašli tudi Avstralci, ki so kupili šest nepremičnin (po dve v Ljubljani in na Gorenjskem, po eno v okolici Kranja in Celja).

Tuji nakupi stanovanjskih nepremičnin

Lani smo evidentirali 186 tujih nakupov hiš, kar predstavlja 3,6 odstotka vseh kupoprodaj hiš v Sloveniji.

Preglednica 3: Evidentirano število prodaj hiš z zemljiščem tujcem, po izbranih tržno analitičnih območjih¹, Slovenija, 2016

Analitično območje	Število vseh prodaj	Število prodaj tujcem*	Delež tujih nakupov (v %)
KRAŠKO OBMOČJE	96	37	38,5
GORIŠKO OBMOČJE BREZ NOVE GORICE IN OKOLICE	187	24	12,8
GORENJSKO OBMOČJE BREZ KRANJA Z OKOLICO	225	18	8,0
OBALA BREZ KOPRA	102	8	7,8
POMURSKO OBMOČJE BREZ MURSKE SOBOTE IN OKOLICE	208	16	7,7
OBALNO OBMOČJE BREZ KOPRA IN OBALE	105	4	3,8
POSAVSKO OBMOČJE	280	7	2,5
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE	436	10	2,3
LJUBLJANA	403	9	2,2
OKOLICA MARIBORA	363	8	2,2
OKOLICA MURSKE SOBOTE	137	3	2,2
NOTRANJSKO OBMOČJE	102	2	2,0
PREOSTALA SLOVENIJA	2.464	40	1,6
Skupaj Slovenija	5.108	186	3,6

* Pri izračunu deleža tujih nakupov glede na vse nakupe so upoštevani tudi kupci z mešanim državljanstvom.

Po deležu tujih nakupov tujcev hiš z zemljiščem je lani znova izstopal Kras, kjer smo evidentirali 35 nakupov tujih državljanov in 2 nakupa kupcev z mešanim državljanstvom. Leto prej smo evidentirali 19 tujih nakupov oziroma manj kot petino vseh. Kar 31 hiš so lani na Krasu kupili Italijani, ki so na tem območju tradicionalni kupci. Na Goriškem je hiše kupilo 22 tujcev in 2 kupca z mešanim državljanstvom, kar je prav tako več kot predhodno leto in pomeni več kot osmino vseh evidentiranih prodaj hiš na tem območju. Osem kupcev je bilo iz Velike Britanije, sledili so kupci iz Belgije, ki so kupili štiri hiše. Na Pomurskem območju je hišo kupilo pet avstrijskih kupcev in štirje nemški.

¹ Slika tržnih analitičnih območij je v prilogi 2.



Na Obali, Krasi in Notranjskem so petnajst hiš kupili tuji državljani tudi prek podjetij, ustanovljenih v Sloveniji (ti nakupi v statistiki niso zajeti). Med njimi prednjačijo ruski državljani (11), trije ustanovitelji podjetij so bili iz Ukrajine in eden iz Makedonije. Za ruske državljane je značilno, da kupujejo predvsem na območju občine Piran. Cene, ki jih odštejejo za nepremičnine, so med najvišje doseženimi na tem območju. Zanje je značilno tudi to, da se večinoma takoj lotijo temeljitih obnov, ne glede na to, koliko so za nepremičnino odšteli. Z upoštevanjem tujih nakupov prek slovenskih podjetij bi ti na Obali brez Kopra zajemali več kot petino vseh kupoprodaj hiš.

Preglednica 4: Evidentirano število prodaj stanovanj tujcem, po izbranih tržnoanalitičnih območjih, Slovenija, 2016

Analitično območje	Število vseh prodaj	Število prodaj tujcem*	Delež tujih nakupov (v %)
OBALA BREZ KOPRA	435	22	5,1
GORENJSKA BREZ KRANJA Z OKOLICO	514	17	3,3
KOPER	304	9	3,0
MARIBOR	1.241	25	2,0
LJUBLJANA	2.948	38	1,3
PREOSTALA SLOVENIJA	5.171	55	1,1
Skupaj Slovenija	10.613	166	1,6

* Pri izračunu deleža tujih nakupov glede na vse nakupe so upoštevani tudi kupci z mešanim državljanstvom.

Lani smo evidentirali 166 tujih nakupov stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kar pomeni 1,6 odstotka vseh kupoprodaj stanovanj v Sloveniji.

Največji delež tujih kupcev stanovanj je bil preteklo leto, tako kot leto prej, na Obali brez Kopra. Delež tujih nakupov je znašal več kot pet odstotkov vseh evidentiranih kupoprodajnih poslov s stanovanji na tem območju. Tuji kupci so kupili 19 stanovanj, od tega sedem Avstrijci in trije Italijani. Tri stanovanja so kupili kupci z mešanim državljanstvom. Na Obalni so v glavnem ruski državljani stanovanja kupovali tudi prek podjetij, ustanovljenih v Sloveniji. Tako so kupili še sedem stanovanj, od tega štiri v občini Piran in tri v Izoli.

Največ stanovanj so tujci kupili v Ljubljani in Mariboru, kjer je njihov delež glede na število vseh prodaj precej manjši.



Tuji nakupi zemljišč

Absolutno število tujih nakupov zemljišč v Sloveniji je razmeroma majhno. Lani smo, z upoštevanjem kupcev z mešanim državljanstvom, evidentirali še največ tujih nakupov kmetijskih zemljišč, in sicer 117, kar je pomenilo približno 1,5 odstotka vseh evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč v državi. Največji delež tujih nakupov kmetijskih zemljišč je bil na Krasu in je znašal skoraj 6 odstotkov vseh evidentiranih kupoprodajnih poslov s kmetijskimi zemljišči na tem območju. Vsi tuji kupci od 13, z izjemo enega, so bili Italijani. Po številu smo največ tujih nakupov kmetijskih zemljišč evidentirali v Pomurju brez Murske Sobote in okolice. Tuji kupci so kupili 30 zemljišč, od tega 14 Avstrijci in 5 Nemci, sledili so Italijani s štirimi nakupi. Kmetijska zemljišča na tem območju kupujejo tudi slovenska podjetja v tuji lasti, vendar obsega teh nakupov ni mogoče oceniti, saj iz evidence trga nepremičnin niso razvidni.

Lani smo z upoštevanjem kupcev z mešanim državljanstvom evidentirali le 29 tujih nakupov zazidljivih zemljišč, kar je pomenilo en odstotek vseh kupoprodaj v državi. Nakupi so bili razpršeni po vsej državi.

Tujih nakupov gozdnih zemljišč smo evidentirali le 28, kar je pomenilo 1,2 odstotka vseh prodaj v Sloveniji. Tudi tuji nakupi gozdnih zemljišč so bili razpršeni po vsej državi.



2016



Geodetska uprava Republike Slovenije
April 2017