

2016 _ I



polletno

Poročilo

o slovenskem
nepremičninskem
trgu za leto 2016

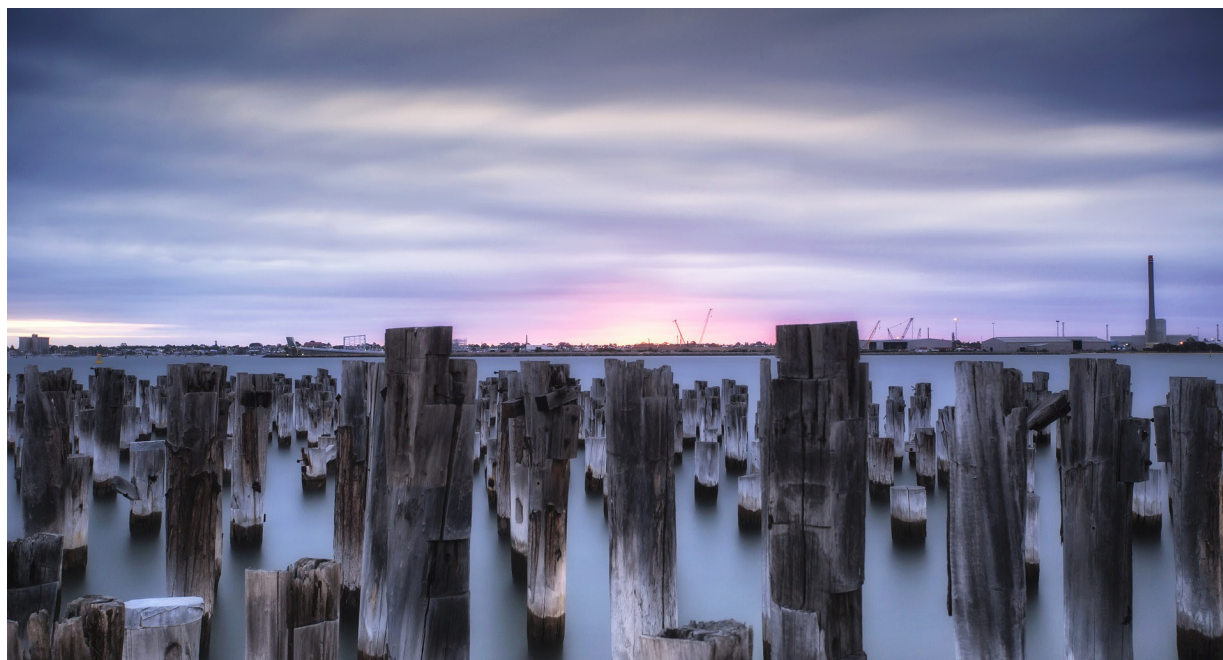




Vsebinsko kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2016

PROMET NEPREMIČNIN	3
CENE NEPREMIČNIN	4
STANOVANJSKI TRG	5
Sekundarni trg	6
Primarni trg	8
SKLEPNI KOMENTAR	9
Priloga 1: Agregatni kazalniki nepremičninskega trga	10





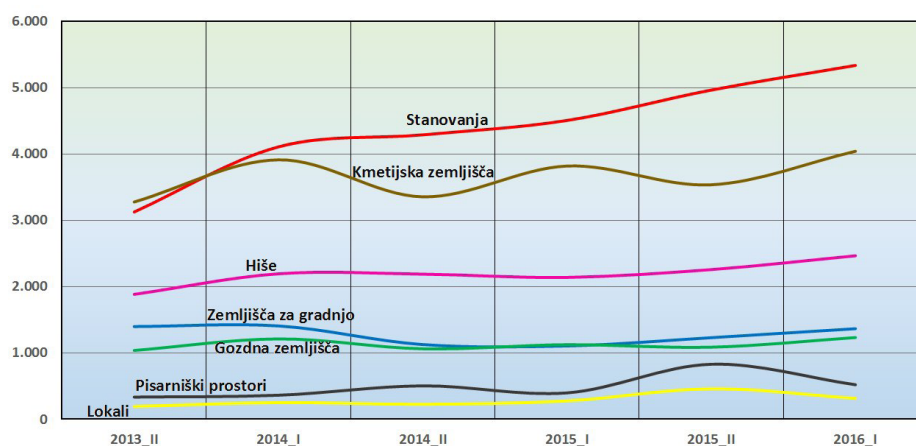
POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2016

PROMET NEPREMIČNIN

Za letošnje prvo polletje smo na slovenskem nepremičninskem trgu po še začasnih podatkih evidentirali približno 16.500 kupoprodajnih poslov v skupni vrednosti okoli 950 milijonov evrov. Število in vrednostni obseg sklenjenih poslov kažeta močan trend rasti. Število poslov se je v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 9 odstotkov, njihova nominalna vrednost pa se je zvišala za 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015 se je število poslov povečalo za 16 odstotkov, vrednost pa se je zvišala kar za 26 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2007 (pred nastopom krize nepremičninskega trga) je bila vrednost evidentiranega prometa v letošnjem prvem polletju še vedno za 17 odstotkov nižja, medtem ko je bilo število sklenjenih poslov celo za 19 odstotkov večje. Vrednostni obseg evidentiranega prometa nepremičnin je bil v letošnjem prvem polletju največji od drugega polletja 2007 dalje. V primerjavi s sedaj že davnim prvim polletjem 2009, ko je bil slovenski nepremičninski trg na najnižji točki krize, je bila vrednost sklenjenih poslov višja za 68 odstotkov.

Rast nepremičninskega trga potrjuje tudi število evidentiranih prodaj po posameznih vrstah nepremičnin.

Slika 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2. polletje 2013 – 1. polletje 2016



* Podatki za 1. polletje 2016 so začasni.



Trend rasti prodaj stanovanjskih nepremičnin, ki se je vzpostavil po občutni oživitvi trga v prvi polovici leta 2014, se nadaljuje. Kljub še začasnim podatkom za 1. polletje 2016 se je evidentirano število prodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 8 odstotkov (stanovanja 7 odstotkov, hiše 9 odstotkov), v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa celo za 17 odstotkov (stanovanja 18 odstotkov, hiše 15 odstotkov).

Za poslovne nepremičnine se je število prodaj v letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2015, ko smo evidentirali rekordno število prodaj, sicer zmanjšalo za 35 odstotkov, a je bilo za 24 odstotkov večje kot v prvem polletju 2015.

Po obratu v drugi polovici preteklega leta so razmeroma močan trend rasti števila prodaj začela kazati tudi zemljišča za gradnjo. Tako se je njihovo število evidentiranih prodaj v prvi polovici leta v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa že za 23 odstotkov.

Trend rasti kažeta tudi promet kmetijskih in gozdnih zemljišč. Število prodaj kmetijskih zemljišč se je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 povečalo za 6 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za 10 odstotkov.

CENE NEPREMIČNIN

Cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji so dosegle dno v prvem polletju 2015. Po stagnaciji v drugem polletju 2015 je bilo v prvem polletju letošnjega leta že zaznati šibak trend njihove rasti. V primerjavi z drugim polletjem 2015 so bile evidentirane cene stanovanj in hiš na ravni države v povprečju višje za okoli 3 odstotke.

Čeprav so zaradi razmeroma majhnih in heterogenih vzorcev značilna velika nihanja povprečnih cen poslovnih nepremičnin, ocenjujemo, da do obrata trenda zmerne padanja njihovih cen, za razliko od stanovanjskih nepremičnin, še ni prišlo. Po preliminarne podatkih celo kaže, da so cene pisarniških prostorov dosegle najnižjo vrednost od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007 prav v letošnjem prvem polletju.



Do največjega obrata je prišlo pri cenah zemljišč za gradnjo stavb. Po dolgoletnem izrazitem trendu padanja cen, ko so bile cene zemljišč za gradnjo na najnižji točki v povprečju že za 40 odstotkov nižje kot pred krizo, je v letošnjem prvem polletju v primerjavi s polletjem prej njihova povprečna cena na ravni države poskočila kar za tretjino.

Povprečna cena kmetijskih zemljišč je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 ostala praktično nespremenjena. Cene kmetijskih zemljišč sicer že od največjega znižanja v letu 2010, ko so padle za več kot petino, kažejo razmeroma stabilen trend rasti. Povprečna cena gozdnih zemljišč je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 le za malenkost višja. Kmetijska in gozdna zemljišča sta vrsti nepremičnin, na kateri potek krize nepremičninskega trga ni bistveno vplival. Še posebno to velja za gozdna zemljišča, katerih cene so s posameznimi odkloni že vrsto let razmeroma stabilne.

STANOVANJSKI TRG

Po pričakovanjih so se zaradi pomanjkanja novih stanovanj, predvsem v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje, začeli obujati v času krize zaustavljeni projekti. Njihova gradnja se bo v glavnem še začela in bodo dokončani v naslednjih letih. Kljub prvim znakom oživljanja gradbene aktivnosti, o začetku novega stanovanjskega gradbenega ciklusa še ne moremo govoriti, saj tudi začetka gradnje večjih novih stanovanjskih projektov v prvi polovici letošnjega leta še ni bilo zaznati. Na bistveno povečanje ponudbe novih stanovanj bo tako treba počakati še kar nekaj časa, medtem pa se bodo verjetno dobra počistile zaloge stanovanj iz v kriznih letih naslednjih projektov.

Gospodarske in socialne okoliščine, ki ugodno vplivajo na tržno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, so bile v prvi polovici letošnjega leta še naprej ugodne. Najbolj na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, ki se je že pokazala tudi v povečanem prometu z njimi, vpliva nadaljnja rast obsega stanovanjskih kreditov gospodinjstvom in zgodovinsko nizke obrestne mere.



Sekundarni trg

Preglednica 1: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj, polletno 2014 – 2016

Analitično območje	Kazalnik	2014_I	2014_II	2015_I	2015_II	2016_I *
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2973	2994	2731	3004	3454
	Povprečna cena (€/m ²)	1.470	1.460	1.440	1.450	1.490
	Srednje leto izgradnje	1.976	1.976	1.975	1.974	1.974
	Uporabna površina (m ²)	53	51	52	52	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	811	886	746	773	912
	Povprečna cena (€/m ²)	2.020	2.020	2.010	2.050	2.130
	Srednje leto izgradnje	1.972	1.973	1.974	1.972	1.971
	Uporabna površina (m ²)	55	51	54	55	53
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	225	214	202	205	289
	Povprečna cena (€/m ²)	1.700	1.600	1.590	1.650	1.670
	Srednje leto izgradnje	1.991	1.984	1.988	1.982	1.991
	Uporabna površina (m ²)	54	53	53	54	55
MARIBOR	Velikost vzorca	357	342	362	424	445
	Povprečna cena (€/m ²)	1.060	1.040	1.030	1.070	1.050
	Srednje leto izgradnje	1.971	1.972	1.972	1.970	1.969
	Uporabna površina (m ²)	54	51	52	50	51
CELJE	Velikost vzorca	113	114	112	130	153
	Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.060	1.050	1.050	1.130
	Srednje leto izgradnje	1.977	1.975	1.972	1.970	1.972
	Uporabna površina (m ²)	52	52	52	52	54
KRANJ	Velikost vzorca	146	100	91	86	114
	Povprečna cena (€/m ²)	1.510	1.570	1.560	1.550	1.610
	Srednje leto izgradnje	1.981	1.982	1.974	1.974	1.974
	Uporabna površina (m ²)	56	55	49	49	49
KOPER	Velikost vzorca	64	85	81	90	111
	Povprečna cena (€/m ²)	1.830	1.730	1.720	1.870	2.040
	Srednje leto izgradnje	1.973	1.973	1.976	1.974	1.978
	Uporabna površina (m ²)	53	51	52	54	50
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	137	114	131	130	128
	Povprečna cena (€/m ²)	2.230	2.260	2.050	2.190	2.280
	Srednje leto izgradnje	1.984	1.981	1.972	1.980	1.974
	Uporabna površina (m ²)	51	50	46	49	53

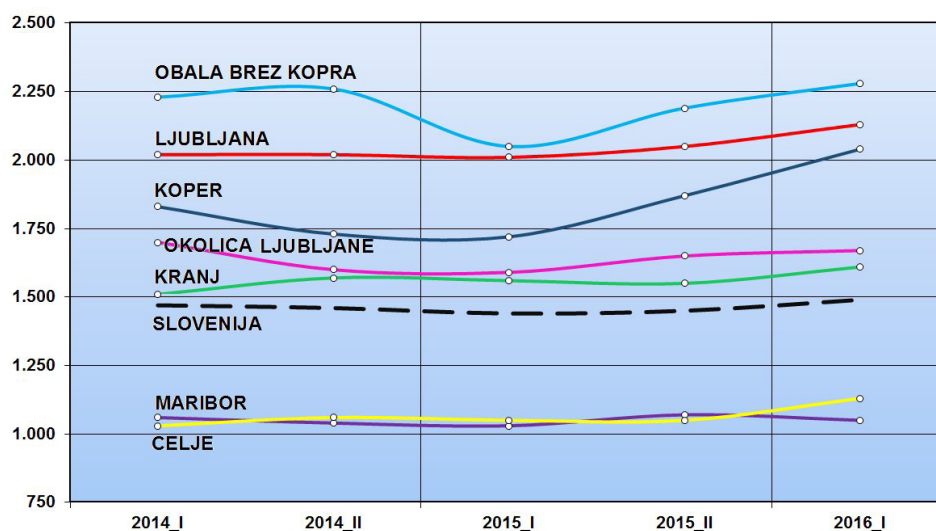
* Podatki za 1. polletje 2016 so začasni.

Opomba: Velikost vzorca je praviloma manjša od evidentiranega števila prodaj, ker so za izračun povprečnih cen upoštevani le preverjeni in izboljšani podatki za stanovanja z znano tržno ceno.



Na znatno rast prometa z rabljenimi stanovanji, ki je bila evidentirana v drugi polovici preteklega in prvi polovici letošnjega leta v vseh večjih mestih, se je trg odzval različno. Praviloma so cene rabljenih stanovanj že začele kazati trend rasti. Izjema je Maribor, kjer cene še naprej stagnirajo. Glede na povprečje države (v primerjavi z drugim polletjem 2015 je bila povprečna rast cen rabljenih stanovanj 3 odstotna) so cene zrasle podpovprečno oziroma so stagnirale še na območju Okolice Ljubljane, kljub temu da je bila tam v prvem polletju rast števila prodaj največja. V Ljubljani in na območju Obale brez Kopra je bila rast povprečne cene rabljenih stanovanj v primerjavi z drugim polletjem 2015 le malenkost višja od povprečja, najvišja pa je bila rast v Kopru (9-odstotna) in Celju (8-odstotna). V Kopru je bilo razmeroma močan trend rasti cen zaznati že v drugem polletju preteklega leta.

Slika 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²), polletno 2014 -2016*



* Podatki za 1. polletje 2016 so začasni.



Primarni trg

V prvem polletju letošnjega leta smo evidentirali 486 prodaj stanovanj na primarnem trgu ¹, kar je pomenilo 9 odstotkov vseh evidentiranih prodaj stanovanj v Sloveniji. Evidentiranih prodaj na primarnem trgu je bilo za 15 odstotkov manj kot v drugem polletju 2015 oziroma za 8 odstotkov več kot v prvem polletju 2015. Od tega je bilo 332 prodaj sklenjenih na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah, 154 oziroma 32 odstotkov pa na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju.

Več kot četrtna oziroma 125 prodaj prvič vseljivih stanovanj je bilo evidentiranih v Ljubljani. Od teh jih je bila slaba petina prodanih iz stečajnih postopkov propadlih investorjev. Na Obali je bilo evidentiranih 90 prodaj, od tega 26 iz stečajev, na območju Okolice Ljubljane 63 in v Mariboru 26 prodaj. V okolici Ljubljane in v Mariboru prodaj iz stečajev v prvem polletju nismo evidentirali.

Srednje leto izgradnje stanovanj, ki so bila prodana iz stečajev v prvi polovici letošnjega leta, je bilo povsod 2009, za stanovanja, ki so bila prodana na prostem trgu oziroma prostovoljnih javnih dražbah, pa v Ljubljani in na Obali 2013, na območju Okolice Ljubljane 2012 in v Mariboru 2009. Povsod so se torej še vedno prodajala stanovanja iz v preteklih letih naslednjih projektov, saj pravih novih stanovanj praktično ni.

V prvi polovici letošnjega leta je bila na ravni države povprečna cena prvič vseljivega stanovanja ² na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah 2.030 €/m² in je kazala šibak trend padanja. Povprečna cena na javnih dražbah v izvršilnem ali stečajnem postopku je bila 1.440 €/m². V Ljubljani je bila povprečna cena na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah 2.710 €/m², na javnih dražbah v izvršilnem ali stečajnem postopku pa 1.740 €/m². Na Obali je bila povprečna cena za stanovanja na javnih dražbah (2.360 €/m²) celo višja kot na prostem trgu (2.020 €/m²). Po eni strani na račun razmeroma visokih cen, ki so bile dosežene za stanovanja v naselju Oltra v Ankaranu, ki so se prodala iz stečajne mase Primorja, po drugi strani pa razmeroma dostopnih cen za stanovanja v naselju Livade v Izoli. V okolici Ljubljane je bila povprečna cena na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah 1.720 €/m² in v Mariboru 1.530 €/m².

¹ Dejansko število realiziranih prodaj je lahko zaradi zakasnitev pri poročanju oziroma neporočanja prodajalcev večje od evidentiranega.

² Cene so z DDV in so izračunane na uporabno površino stanovanja, brez upoštevanja cen garaž in parkirnih prostorov.



SKLEPNI KOMENTAR

Letos se nadaljuje presenetljivo visoka rast prometa z nepremičninami. Hitro rast prometa najbolj vzpodbuja večje bančno kreditiranje stanovanjskih nakupov prebivalstva in zgodovinsko nizke obrestne mere. Veča se kupna moč tistih, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, investicije v stanovanja, glede na trenutne, razmeroma sprejemljive tržne cene, pa za bogatejše ponovno postajajo tudi zanimivejša finančna naložba.

Cene stanovanjskih nepremičnin, ki so dno dosegle v prvi polovici leta 2015, kljub temu da večinoma že kažejo trend rasti, na splošno še ne sledijo visoki rasti prometa, medtem ko cene poslovnih nepremičnin še sploh ne kažejo znakov okrevanja. V nekaterih regionalnih središčih, kot na primer v Mariboru, Novem mestu in Murski Soboti, cene stanovanjskih nepremičnin še naprej stagnirajo. Enako velja za okolice večjih mest, za manjša mesta in ruralna območja.

Močnejši trend rasti cen kažejo zemljišča za gradnjo stavb, kar je deloma posledica večje kupne moči in povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in deloma, po dolgem zatišju, nekoliko večjega števila kupoprodaj relativno dražjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb.

Slovenski nepremičninski trg se sicer še nahaja v fazi oživljanja oziroma v začetni fazi novega nepremičninskega cikla. Ponudbe pravih novogradenj praktično ni. Še vedno se čistijo zaloge pred leti zgrajenih nepremičnin na stanovanjskem in poslovnem primarnem nepremičninskem trgu. Tudi rabljene nepremičnine, ki se prodajo, so praviloma že dolgo na trgu. To še posebej velja za stanovanjske hiše in poslovne nepremičnine, manj za stanovanja. Povprečni čas prodaje nepremičnin se počasi vendarle skrajšuje.

Pričakovati je, da bo nepremičninski trg najprej prešel v fazo rasti na tistih območjih, kjer bodo prej pošle stare zaloge stanovanj na primarnem trgu in kjer bo prej ponudba novogradenj, oziroma tam, kjer bo kupna moč oziroma plačilno sposobno povpraševanje največje.

Na stanovanjskem trgu, ki narekuje utrip slovenskega nepremičninskega trga, je glede na zadnje preliminarne podatke povsem možno, da bo število realiziranih prodaj stanovanj do konca leta doseglo tisto iz leta 2007, ko je pred nastopom krize pri nas vladala največja nepremičninska evforija. Ni izključeno, da se bodo v bodoče razlike v prometu in posledično cenah stanovanjskih nepremičnin med različnimi območji države še povečevale. Če se na nekaterih območjih, zaenkrat to velja zlasti za Obalo, rast prometa ne bo umirila, lahko kmalu pride do presežnega povpraševanja in ponovnega napihovanja nepremičninskega balona, medtem ko na primer v vzhodni Sloveniji še ne bi prišlo niti do obrata cen.



Priloga 1:

Agregatni kazalniki nepremičninskega trga

V izračunih statističnih kazalnikov so upoštevani preverjeni in kakovostno dopolnjeni podatki o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci podatkov posredovali v evidenco trga nepremičnin do 31.8.2016. Podatki za leto 2016 so začasni.

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

Naslednja objava kazalnikov nepremičninskega trga bo v Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2016, ki bo objavljeno 31. marca 2017.

Evidentirani promet nepremičnin

Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, I. polletje 2015 - I. polletje 2016

Vrsta nepremičnine	2015-I	2015-II	2016-I
Stanovanja	4508	4966	5338
Hiše	2142	2260	2468
Pisarniški prostori	401	833	524
Lokali	280	463	318
Zemljišča za gradnjo	1109	1234	1369
Kmetijska zemljišča	3821	3539	4044
Gozdna zemljišča	1128	1090	1236



Statistični kazalniki po vrstah nepremičnin

Stanovanja, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016

Kazalnik	2015_I	2015_II	2016_I
Velikost vzorca (število)	2731	3004	3454
Povprečna cena (€/m ²)	1.440	1.450	1.490
Povprečna pogodbeni cena (€)	75.000	76.000	78.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1975	1974	1974
Povprečna uporabna površina (m ²)	52	52	52

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine stanovanja in so zaokrožene na 10 evrov. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1.000 evrov.

Hiše, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016

Kazalnik	2015_I	2015_II	2016_I
Velikost vzorca (število)	992	1131	1238
Povprečna pogodbeni cena (€)	106.000	110.000	114.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1972	1972	1972
Povprečna površina hiše (m ²)	151	155	158
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	900	900

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1.000 evrov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

Pisarne, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016

Kazalnik	2015_I	2015_II	2016_I
Velikost vzorca (število)	139	159	146
Povprečna cena (€/m ²)	950	1.150	850
Srednje leto izgradnje - mediana	1980	1988	1980
Povprečna uporabna površina (m ²)	110	140	140

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



Lokali, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016

Kazalnik	2015–I	2015–II	2016–I
Velikost vzorca (število)	118	135	123
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	1.350	1.100
Srednje leto izgradnje - mediana	1980	1982	1988
Povprečna uporabna površina (m ²)	80	150	120

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

Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016

Kazalnik	2015–I	2015–II	2016–I
Velikost vzorca (število)	624	658	734
Povprečna cena (€/m ²)	45	45	60
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1150	1050	1300

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

Kmetijska zemljišča, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016

Kazalnik	2015–I	2015–II	2016–I
Velikost vzorca (število)	1596	1383	1389
Povprečna cena (€/m ²)	1,40	1,45	1,40
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5200	5100	5200

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



Gozdna zemljišča, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016

Kazalnik	2015-I	2015-II	2016-I
Velikost vzorca (število)	592	571	584
Povprečna cena (€/m ²)	0,45	0,55	0,50
Povprečna površina zemljišča (m ²)	19500	12500	16000

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



2016 _ I